UoT
13/4

LA

FORTUNE PRIVÉE

A TRAVERS

SEPT SIÈCLES

Ouvrages du Vicomte G. d'Avenel

Richelieu et la Monarchie absolue (Ouvrage couronné par l'Académie française. — Grand prix Gobert, 1889). 4 vol. in-8°, 2e édition :

Le Roi et la Constitution. — La noblesse et sa décadence. — Administration générale (Finances, Armée, Marine, Cultes, Justice). — Administration provinciale. — Administration communale.

Les Français de mon temps. 1 vol. in-18 (1904), 8e édition.

La Fortune privée à travers sept siècles : L'Argent; — La Terre (3e édition). 1 vol. in-18 jésus (1895).

Paysans et Ouvriers depuis sept cents ans : Salaires et Dépenses (5e édition). 1 vol. in-18 (1899).

Les Riches depuis sept cents ans : Revenus et bénéfices. — Appointements et honoraires. 1 vol. in-18 jésus (1909).

Le Mécanisme de la vie moderne (*Complet* en 5 vol. in-18) :

1re série (5e édition) : Les magasins de nouveautés. — L'industrie du fer. — Les magasins d'alimentation. — Les établissements de crédit. — Le travail des vins.

2e série (4e édition) : Le papier. — L'éclairage. — Les compagnies de navigation. — La soie. — Les assurances sur la vie.

3e série (4e édition) : La maison parisienne. — L'alcool et les liqueurs. — Le chauffage. — Les courses.

4e série (2e édition) : L'habillement féminin. — La publicité. — Le théâtre. — Le prêt populaire.

5e série (2e édition) : Les grandes hôtelleries. — La Bourse. — Les transports urbains. — Porcelaines et faïences. — Tapis et tapisseries.

La Noblesse française sous Richelieu. 1 vol. in-18 (1901).

Prêtres, Soldats et Juges sous Richelieu. 1 vol. in-18 (1907).

Aux États-Unis : Les Champs — les Affaires — les Idées (2e édition). 1 vol. in-18 jésus (1908).

Histoire économique de la propriété, des salaires, des denrées et de tous les prix en général, *depuis l'an 1200 jusqu'à l'an 1800* (Ouvrage auquel ont été décernés par l'Académie des sciences morales et politiques les *deux prix Rossi* de 1890 et de 1892). 5 vol. grand in-8°, publiés sous les auspices du Ministère de l'Instruction publique (Imprimerie nationale). En vente chez Leroux.

La réforme administrative. 1 vol. in-18 (1891).

Lettres du cardinal Mazarin *pendant son ministère* (suite de la publication commencée par M. Chéruel, dans la *Collection des documents inédits sur l'Histoire de France*); les tomes VII, VIII et IX. Imprimerie nationale (1893-1905).

Les Évêques et Archevêques de Paris, *depuis saint Denis jusqu'à nos jours, avec des documents inédits.* 2 vol. in-8° (1876).

HF
A951f

LA FORTUNE PRIVÉE

A TRAVERS

SEPT SIÈCLES

PAR

le Vicomte G. D'AVENEL

TROISIÈME ÉDITION

185022.
30.10.23

LIBRAIRIE ARMAND COLIN
103, BOULEVARD SAINT-MICHEL, PARIS
1913

Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés pour tous pays.

TORONTO PUBLIC LIBRARY

AVANT-PROPOS

Ce livre est le résumé d'un ouvrage beaucoup plus étendu, auquel l'Académie des Sciences morales et politiques a bien voulu décerner les deux prix Rossi de 1890 et de 1892, et dont le Ministre de l'Instruction Publique a, sur la proposition du Comité des Travaux Historiques, décidé l'impression intégrale, aux frais de l'État, avec les tableaux de chiffres annexés, sous le titre d'*Histoire économique de la propriété, des salaires, des denrées et de tous les prix en général, depuis l'an 1200 jusqu'en l'an 1800*. Les deux premiers volumes

ont récemment paru dans la collection des documents inédits. Que MM. Émile Levasseur et Xavier Charmes soient ici remerciés pour le bienveillant appui qu'ils ont si largement prêté à cette publication.

Si l'auteur soumet ici au jugement du public, ces chapitres dégagés de tout appareil d'érudition, c'est qu'il pense accomplir ainsi avec plus de fruit la tâche à laquelle il s'est voué, dont il esquissait le programme il y a douze ans, dans la préface de *Richelieu et la Monarchie Absolue*, et que depuis il n'a cessé de poursuivre.

Le témoignage de l'histoire, de l'expérience des siècles, mérite d'être recueilli en matière économique et sociale. Lorsqu'il aura été entendu, il mettra en lumière nombre d'idées et de faits nouveaux, dont la connaissance sera profitable à nos concitoyens, au cours de la discussion des plans ou des rêves d'avenir de l'heure présente.

L'histoire politique et militaire de la France est faite, refaite même, et par des maîtres; on

est en train d'en mettre à nu les détails. Les négociations diplomatiques, les intrigues, les pensées les plus secrètes du passé, sont étalées devant nos yeux, percées à jour, parfois honteuses du plein air. L'histoire économique et financière de notre pays est encore à faire. Non pas que de grandes et belles œuvres ne jalonnent déjà la route que devra parcourir celui qui, un jour, l'écrira; que la lumière n'ait été promenée autour de quelques gros événements, le long de quelques institutions capitales; mais, dans son ensemble, cette portion de nos origines reste obscure. Les documents sont épars encore avec lesquels nos descendants composeront des histoires complètes de l'agriculture, du commerce, des salaires, de l'argent, sous ses multiples aspects et dans ses diverses manifestations. Plus tard, peut-être, on connaîtra l'état des moyens de transport au moyen âge, ou le nombre des hectares cultivés sous François Ier, avec autant de précision que l'on connaît le nom, l'humeur et la durée des maîtresses successives de Louis XVI.

Jusqu'à présent, sauf un très petit nombre, les historiens laissent de côté l'économie politique, les économistes s'abstiennent d'aborder l'histoire. Il est cependant une école très savante, qui extrait des trésors du sein des bibliothèques, mais elle répugne généralement à en tirer parti. Elle livre au public des blocs de marbre, qu'il ne lui plaît ni de tailler ni de voir tailler. Y porter une main profane, interpréter, dévêtir, débarbouiller seulement ces documents, vierges de toutes explications, inféconds par là même, c'est, aux yeux de ces maîtres trop scrupuleux, commettre une sorte de viol historique, réduire un texte inattaquable en une vile pâte à dissertation. De peur de faire mentir ce texte en le faisant parler, ceux-là préfèrent le voir se taire. Cependant, s'il se tait, nous ne saurons rien.

Longtemps nos yeux, dans le passé, n'ont aperçu que l'écorce des choses, les modifications toutes extérieures des royaumes, les têtes qui dépassaient le niveau des foules, les faits qui dérangeaient le cours ordinaire de la vie.

Comme ces faits le plus souvent étaient tristes, et que ces modifications étaient accompagnées de désastres, de luttes sanglantes, on a été amené, par l'usage de cette lorgnette spéciale, à formuler cet axiome bête que « les peuples heureux n'ont pas d'histoire »; parce que l'histoire n'était qu'un tissu d'événements qui, presque toujours, faisaient le malheur des peuples.

Les mesquines affaires des grands de ce monde, le récit de leurs passions, de leurs intrigues, de leurs vertus ou de leurs forfaits, n'ont plus le don de nous intéresser uniquement. On se lasse d'admirer les stratagèmes des généraux, de compter les soldats sous les armes et les cadavres sur les champs de bataille. Les finesses des diplomates qui amènent la guerre pour profiter de la paix et profitent de la paix pour préparer la guerre; l'élargissement des empires qui soudent les hommes en grosses masses, leurs morcellements qui divisent les citoyens en minces troupeaux, ne sont-ce pas là des matières à réflexions qui vieillissent et qui s'usent?

Au contraire, pour cette tourbe intelligente que nous sommes, passionnés pour le progrès de nos destinées de demain, est-il rien de plus attachant que de pénétrer l'intimité des petits foyers d'autrefois, les rapports anciens des hommes pauvres avec les hommes riches, et de découvrir, enfouies sous le poids rebutant des statistiques mortes, mille émotions secrètes de nos pères!

L'habitude atténue le charme des biens et la rigueur des maux; par un effet divin de justice compensatrice, les grandes jouissances prodiguées au riche lui deviennent aussi petites, que les petites jouissances concédées au pauvre lui demeurent grandes. Il existe même des douleurs de riches, inconnues aux pauvres, et des bonheurs de pauvres, inaccessibles aux riches. Personne, j'imagine, ne serait cependant assez paradoxal pour conclure que l'aisance ou la misère sont indifférentes au commun des hommes, et pour nier que les progrès du bien-être, quoique plus faiblement ressentis par les classes laborieuses, à mesure qu'elles s'y accou-

tument, ne constituent, pour une nation, un gain social.

Quels sont donc les résultats *matériels* de ce qu'on nomme la civilisation, pour les différentes classes : celle des propriétaires mobiliers et fonciers, celle en particulier, la plus nombreuse, des travailleurs manuels : ouvriers et paysans?

Le sort du Français de 1895, qui vit du produit de ses revenus ou de son labeur, est-il le même que celui de son aïeul, en 1789, au jour de la Révolution, en 1700, durant la vieillesse de Louis XIV, en 1600, sous le sceptre de Henri IV, en 1500, à l'avènement de Louis XII? Le même que celui de ces populations, séparées de lui par vingt-cinq ou trente cercueils d'ancêtres, qui jouirent et peinèrent comme lui, il y a cinq et six siècles, sous Charles le Sage ou sous saint Louis? Si ce sort a changé, est-ce toujours en bien, ou au contraire, comme on l'a dit souvent, en mal? Quelles ont été, par exemple, les intimes et poignantes péripéties dont la bourse des humbles fut le modeste théâtre, cette bourse

qui vit au jour le jour et n'a eu, depuis sept cents ans, d'autre ambition chaque année que d'en joindre les deux bouts?

Ce sort, après tant de vicissitudes, a-t-il en définitive empiré aujourd'hui, ou s'est-il amélioré? Et dans quelles limites, sous l'action de quelles causes? La masse de notre temps est-elle plus heureuse que la plèbe des temps qui l'ont précédé? Plus heureuse *économiquement,* bien entendu, puisqu'il y a plusieurs sortes de bonheurs : le bonheur prêché par les religions, qui consiste à se résigner à la volonté de Dieu, à regarder la vie présente comme une épreuve, pour obtenir après la mort une félicité parfaite; le bonheur philosophique, qui réside dans le contentement de ce qu'on a, même quand on n'a rien ou très peu de chose, dans la restriction de ses désirs à la faculté de les satisfaire. Il est aussi un bonheur moral, celui qui résulte des affections partagées, des succès obtenus, de tout ce qui flatte et réjouit l'esprit ou le cœur.

La question de savoir quel est le « souverain bien » de l'homme est agitée depuis que notre

planète a l'âge de raison; elle a fait l'objet de disputes très âpres parmi les philosophes de l'antiquité, et a donné le jour à 288 sectes différentes; ce qui correspond au moins, comme le fait judicieusement observer Pascal, à 288 « souverains biens ».

Au bonheur moral se rattache, pour le plus grand nombre des citoyens, la possession de la dignité civique, de droits publics étendus, de la plus grande somme possible de liberté et d'égalité, acquise en commun à tous les membres de la nation indistinctement. Il est clair que, politiquement et socialement, la situation du Français actuel n'est pas à comparer avec celle de ses pères. On en suit, à travers les âges, les progrès lents ou rapides, selon les époques, mais presque incessants, pour admirer, à la fin de notre siècle, le degré d'élévation où elle est enfin venue, qui semble son maximum. Là-dessus tout le monde est d'accord.

Mais ce n'est pas aux jouissances de cet ordre que notre étude est consacrée. Elle ne s'occupe que du bonheur économique, de celui qui,

contrairement au proverbe inventé par des millionnaires que « la richesse ne fait pas le bonheur », naît de la richesse, ou tout au moins de l'aisance, qui consiste dans l'accroissement des besoins, créés par la possibilité de les satisfaire, du bonheur matériel enfin, de la douceur de vivre, du bien-être.

Quel est à cet égard le bilan des découvertes modernes? Avançons-nous ou croyons-nous seulement avancer? Sommes-nous le jouet d'illusions vaines ou avons-nous conquis quelque chose... et quoi?

Une conclusion de ces recherches, qu'il importe de signaler tout d'abord, c'est que les faits politiques ou sociaux et les phénomènes économiques sont indépendants les uns des autres : un pays de demi-serfs peut être heureux, une nation de citoyens libres peut être malheureuse. Ce que de mauvais gouvernements ont possédé sans le chercher, par suite d'évolutions physiques qui s'accomplissaient de leur temps, en dehors d'eux, à savoir le bien-être de la masse de leurs sujets, de bons gouvernements le cher-

cheront avec zèle et bonne foi, sans l'obtenir, parce qu'ils auront à lutter avec des forces naturelles contre lesquelles ils sont et seront toujours impuissants. Il est un enseignement donné par l'expérience des siècles qui viennent de s'écouler, c'est que, lors même que rien ne serait libre en un État, le prix des choses le demeurerait néanmoins, et ne se laisserait asservir par quiconque.

Ce que les despotes, régnant sur des populations ignorantes, n'ont pu faire dans des époques presque barbares, des parlements, légiférant au nom d'électeurs souverains, ne l'imposeront pas à leurs commettants. Les ordonnances royales d'hier n'ont pu faire baisser, par le maximum qu'elles édictaient, le salaire des ouvriers; les lois démocratiques de demain ne pourraient pas davantage faire hausser ces mêmes salaires, par le minimum qu'elles se flattent d'imposer. Quoiqu'il soit, en théorie, *du devoir* de la politique de chercher à augmenter, par des mesures législatives, le bien-être du plus grand nombre, il n'est pas pratiquement en son *pou-*

voir de réaliser cette augmentation, non pas même d'y influer sérieusement.

Voilà ce que nous apprend l'histoire, qui offre, pour les faits de ce genre, un large champ d'observation. Qu'on laisse agir la civilisation moderne! Les résultats qu'elle a jusqu'ici obtenus, — et ce sera une seconde conclusion de nos études, — sont en vérité extraordinaires. Le progrès contemporain agit exclusivement dans l'intérêt du travailleur : le capital mobilier, puis le capital immobilier, ont été atteints, l'un après l'autre, par la baisse du pouvoir de l'argent, de la livre tournois et du taux de l'intérêt, par la concurrence étrangère. Le travail gagne tout ce qu'ils ont perdu, tout ce qu'ils perdront encore. Les prodigieuses découvertes auxquelles nous assistons depuis cent ans, auront pour effet fatal l'abaissement des capitalistes qui ne sont pas autre chose que des capitalistes, c'est-à-dire de la propriété léguée et oisive, en même temps que la glorification du travail, et de la propriété personnelle et récente.

Les observations qui précèdent, aussi bien que celles qui font l'objet de ce livre, ont pour fondement solide les prix anciens des terres, des denrées, des salaires, et de toutes les marchandises, réunis par moi au nombre d'environ soixante mille, et classés en un certain nombre de groupes ou tableaux distincts, après avoir été convertis en francs et ramenés aux mesures actuelles du système métrique[1]. Le lecteur entend bien que, sans ces chiffres, cette étude ne serait qu'une dissertation plus ou moins ingénieuse. Par eux, elle acquiert un degré de certitude dont la science peut tirer profit.

Tous, nous sommes à la fois producteurs et consommateurs; les productions des uns sont les consommations des autres, et réciproquement. Tous, par conséquent, depuis le banquier milliardaire jusqu'au journalier rural qui vit de ses deux bras, nous sommes d'autant plus

1. Pour ces tableaux, voir l'*Histoire économique de la propriété, des salaires, des denrées et de tous les prix en général, depuis l'an 1200 jusqu'en l'an 1800*, dont les deux premiers volumes, indiqués ci-dessus, sont en vente chez E. Leroux, 28, rue Bonaparte.

riches, ou d'autant plus aisés, que nous vendons plus cher nos marchandises : loyer de l'argent, de la terre, de l'intelligence ou du simple travail manuel; et que nous achetons meilleur marché les marchandises d'autrui.

Pour étudier avec fruit la situation pécuniaire des différentes classes, et les transformations respectives qu'elles ont subies aux siècles passés, il fallait naturellement passer en revue les sources de leurs recettes et les chapitres de leurs dépenses. Comme de nos jours, ces recettes proviennent du capital, — valeurs mobilières ou propriété foncière, — et du travail.

L'histoire des salaires, c'est l'histoire des pauvres; l'histoire de la terre et de l'argent, c'est celle des riches, des gens qui peuvent vivre sans travailler. C'est par eux que nous commencerons.

LA FORTUNE PRIVÉE A TRAVERS SEPT SIÈCLES

LIVRE PREMIER

L'ARGENT

CHAPITRE PREMIER

LE POUVOIR DE L'ARGENT

La connaissance du pouvoir de l'argent est la base d'un travail historique sur la fortune mobilière.

Nul n'ignore que l'on entend par « pouvoir de l'argent », — et, par là, l'on désigne indistinctement les deux métaux monnayés, — le rapport de la valeur de l'or ou de l'argent fin d'une époque, à la valeur de l'or ou de l'argent fin d'une

autre époque, prise pour terme de comparaison. Quelle somme de richesses représentait le kilogramme d'argent de 1300, de 1500, de 1700? Quelle est celle que procure aujourd'hui le même kilogramme d'argent? « Ce parallèle, dit Jean-Baptiste Say, est la *quadrature du cercle de l'économie politique*, parce qu'il n'y a pas de mesure commune pour l'établir. » S'en tiendra-t-on, en effet, aux objets de première nécessité? Fera-t-on entrer en ligne de compte toutes espèces de marchandises, et notamment les objets de luxe? On devine les incertitudes et les difficultés que présentent les comparaisons; la plupart des historiens y ont renoncé, par lassitude : « les différences de valeur d'une même somme suivant les temps et les lieux, a-t-on dit, ne pouvant être connues d'une manière fixe, rendent impossible la comparaison, quelquefois tentée, des richesses de deux époques ou de deux nations voisines ».

Il est, en effet, aisé d'observer que, selon le choix des éléments employés dans ces calculs de la puissance d'achat des métaux précieux, on arrive trop souvent à des résultats contradictoires ou absurdes. Tel a été malheureusement le cas de plusieurs savants, qui se sont obstinés à prendre, pour *criterium* du pouvoir de l'argent, une seule espèce de valeur qu'ils supposaient être, par sa nature, plus à l'abri qu'aucune autre des variations commerciales. Que cette valeur, soi-disant

stable depuis l'antiquité, fût la journée du manœuvre, ou la paie du soldat, suivant la croyance assez naïve du comte Garnier, ou même le blé, suivant l'opinion qui compte les plus nombreux adeptes, aucune de ces bases isolées ne pourrait être admise. Demander au cours du blé de nous faire connaître le prix relatif de l'argent, c'est se condamner d'avance aux plus grossières erreurs; parce que l'homme ne vit pas seulement de pain, et que la hausse ou la baisse des céréales, obéissant dans la suite des âges à des causes qui leur sont propres, ne joue qu'un rôle secondaire dans l'existence des sociétés civilisées.

Par exemple, le blé vaut à peine aujourd'hui plus du double de ce qu'il coûtait en France dans la période 1351-1375 (9 francs l'hectolitre). Mais le lard vaut maintenant quatre fois et la viande de bœuf six fois plus. En revanche, le poisson se vendait alors moitié plus cher. Le salaire des manœuvres s'élevait à 90 centimes par jour, c'est-à-dire à plus du tiers de ce qu'il est en 1895, où on l'estime communément à 2 fr. 50; mais le revenu de la terre était six fois moindre, et sa valeur dix-neuf fois plus basse qu'aujourd'hui. Durant ces mêmes vingt-cinq années, le kilogramme de chandelle se vendait le double de ce qu'il se vend chez nos épiciers actuels; mais le cent de fagots valait neuf fois moins que de nos jours. On voit dans quelle mesure très diverse les anciens prix diffé-

raient des nôtres, et combien peu ils se proportionnaient au prix du blé.

Le pouvoir *particulier* de l'argent sur le blé n'est pas le même que le pouvoir particulier de l'argent sur telle ou telle autre marchandise, ni que le *pouvoir général* de l'argent sur l'ensemble des marchandises. Ce *pouvoir général* n'est autre chose qu'une moyenne de tous les pouvoirs particuliers; chacun d'eux n'étant admis, bien entendu, à influer sur la moyenne qu'à raison de son importance, que dans la proportion même de son rôle dans l'existence du commun des hommes. Il est clair qu'une baisse de moitié sur l'indigo ne compense pas une hausse d'un dixième sur le charbon de terre.

C'est la différence entre le pouvoir particulier de l'argent sur une certaine marchandise, et son pouvoir général sur l'ensemble des choses nécessaires, utiles ou simplement agréables à l'humanité, qui constitue ce qu'on appelle la hausse ou la baisse de chaque nature d'objets. Si, par exemple, le *pouvoir général* de l'argent a baissé de trois à un, depuis le règne de Henri II et le commencement de celui de Charles IX (1551-1575) jusqu'à nos jours, tandis que son pouvoir sur le blé n'a baissé que d'un et demi à un, on peut dire que le blé a diminué de moitié, puisqu'il n'augmentait que de 50 pour 100 tandis que le prix de la vie triplait.

Cette expression même : « prix de la vie » n'est pas complètement exacte; elle rend mal l'idée, beaucoup plus vaste, qui s'attache à ce mot : « pouvoir général de l'argent ». Elle tend à particulariser cette idée, à limiter un champ d'études qui doit embrasser le rapport entre les métaux précieux d'une part, et de l'autre la *totalité* des valeurs, à l'examen de certaines catégories de valeurs, celles, par exemple, des objets d'alimentation, d'habillement, d'ameublement, etc. De même que, si l'on a mis plusieurs liquides dans une cuve, pour en opérer la fusion intime, chaque portion de la mixture, si petite soit-elle, chaque goutte doit posséder, à dose égale, les mêmes éléments que l'ensemble du mélange; ainsi, pour comparer deux kilogrammes d'argent que nous prenons à même la circulation monétaire, l'un en 1500, l'autre en 1895, et dont nous voulons savoir la puissance d'achat, il nous faut connaître non seulement ce que l'un et l'autre nous donneront de pain, de viande, de culottes et de stères de bois, mais aussi ce qu'ils représentent de salaires ouvriers, d'appointements et d'honoraires libéraux, de services rétribués, de propriété acquise ou louée, de chemin parcouru, suivant les systèmes de locomotion en usage, de « valeurs » en un mot, de « marchandises » ou de « richesses », selon le terme générique que l'on préférera employer, pour désigner l'universalité des choses

susceptibles d'être échangées et d'avoir un prix.

Car ces deux kilogrammes d'argent, que nous tenons en main, correspondent à toutes ces choses, à toutes ces recettes, à toutes ces dépenses; et pour savoir ce qu'ils valent par rapport l'un à l'autre, nous ne pouvons négliger aucune des marchandises qu'ils sont susceptibles de procurer, dans une mesure plus ou moins forte. Maintenant, dans quelle mesure ces marchandises si diverses : denrées, terre, travail, influent-elles sur le pouvoir de mes kilogrammes d'argent? Évidemment, dans la mesure où elles existent elles-mêmes sur le marché du monde, sur le marché français tout au moins. Mes deux lingots monnayés d'un kilogramme, qui renferment un peu de blé, un peu de terres, et un peu d'intérêt d'argent aussi, si on loue ces lingots au lieu de les vendre, qui renferment un peu de tout enfin, puisqu'ils procurent tout, doivent à coup sûr contenir proportionnellement autant de grammes de métal, ou mieux autant de francs, de chaque marchandise, qu'il existe de milliers, de millions, ou de milliards de francs de chacune de ces marchandises sur le sol de notre pays.

Et combien en existe-t-il? Voilà qui n'est pas aisé à savoir. Constatons tout d'abord que cette proportion des marchandises entre elles n'est pas la même en 1500, par exemple, et en 1895. Elle n'est la même presque à aucune époque de l'his-

toire, parce que toutes ces marchandises ont, dans le cours des siècles, augmenté ou diminué *en quantité*, et qu'elles ont haussé ou baissé *en prix*, par des motifs qui leur sont propres, *sans qu'il y ait*, comme on pourrait le croire, *aucune proportion entre leur changement en quantité et leur changement en prix*.

Il en est, comme la terre cultivée et le travail, qui ont augmenté à la fois en quantité et en prix, mais beaucoup plus en prix qu'en quantité ; d'autres qui ont diminué à la fois en prix et en quantité, comme certaines denrées, certaines matières premières abandonnées pour d'autres : les poissons d'eau douce, le pastel. D'autres ont été découvertes ou apportées du dehors, que l'on ne connaissait pas ou dont on ne pouvait user : la pomme de terre, les bois exotiques. D'autres ont augmenté en prix moins qu'en nombre : les chevaux, par exemple; d'autres enfin ont augmenté en nombre et diminué en prix : tels les tissus. L'or et l'argent eux-mêmes ont augmenté en quantité, beaucoup plus qu'ils n'ont baissé de prix; puisqu'il y a peut-être sur la surface de l'Europe quarante fois plus de métaux précieux en 1895, qu'il n'y en avait en 1520, tandis que leur prix de vente — autrement dit leur puissance d'achat — n'a baissé depuis lors que de cinq à un, et que leur prix de loyer, — autrement dit le taux de l'intérêt, — n'a baissé que de trois à un, tout au plus.

Il résulte de ce qui précède que, si l'on connaissait la valeur de tous les salaires, de toute la terre, de toutes les marchandises consommées annuellement sur le territoire actuel de la France, en 1520 d'une part, et d'autre part en 1895, comme on sait, semaine par semaine, la quantité de tonnes de sucre produites et absorbées dans le monde entier, on s'apercevrait que la proportion de toutes ces richesses, les unes vis-à-vis des autres, est fort peu semblable aux deux dates; et que par conséquent chacune d'elles représenterait une parcelle très différente d'une somme d'argent qui s'applique indifféremment à toutes. Par suite, le pouvoir de l'argent dans sa hausse ou sa baisse sur chacune, les a affectées beaucoup plus ou beaucoup moins, selon qu'il en existe plus ou moins autrefois et aujourd'hui.

Ce gigantesque inventaire des valeurs ne peut être tenté sérieusement, dans l'état de la science, — pourra-t-il l'être jamais? — pour aucun des siècles qui ont précédé le nôtre. Pour notre siècle, même avec les renseignements dont on dispose sur l'agriculture, le commerce, l'industrie, il ne peut l'être *mathématiquement*. La plupart des valeurs rentrant les unes dans les autres, on se trouverait additionner plusieurs fois, sous des formes multiples, la marchandise la plus simple. Une paire de bas de laine figurerait, comme « bas », parmi les objets d'habillement, comme laine brute à l'article

« matières premières », et à l'article « moutons sur pied ». Implicitement ces bas figureraient à l'article « salaires », puisqu'ils ont exigé une certaine quantité de main-d'œuvre, depuis le berger qui faisait paître les moutons jusqu'au marchand en détail qui vend, sous forme de bas, la laine de ces moutons, lavée, filée, teinte et façonnée suivant sa destination définitive. Les bénéfices professionnels de tous les intermédiaires, fabricants ou négociants, sont aussi compris dans la valeur de cette paire de bas; et aussi leurs frais généraux : commis, loyer, etc. Et dans leur loyer entre, pour une part, le prix des matériaux de construction de leur maison, et celui de la terre sur laquelle cette maison est assise. Le revenu de la terre entre, pour une autre part, dans le prix du bas de laine, puisque c'est la terre qui a nourri le mouton; et ainsi de suite, à l'infini...

J'ai cru plus sage et plus pratique, pour calculer le pouvoir général de l'argent, de le rechercher par un procédé rationnel, dont je dois au lecteur l'exposé sommaire : il est possible, lorsqu'on possède un assez grand nombre de chiffres, de comparer le prix de la vie actuelle avec le prix de la vie d'une époque déterminée. Ce calcul repose sur des bases absolument positives pour la masse populaire, dont la consommation est bornée à un petit nombre d'objets de première nécessité. Il repose encore sur des données solides, lorsqu'on s'élève aux

classes aisées ou riches, parce qu'on introduit dans leurs dépenses une part de plus en plus grande d'objets de simple agrément, ou de luxe. Dans tous ces cas on prend pour point de départ, à deux dates diverses, un chiffre fixe qui représente les recettes, et additionnant la somme de besoins ou de jouissances auxquels ce chiffre correspond, on conclut, s'il en représente deux, trois ou quatre fois plus, que le prix de la vie était deux, trois ou quatre fois moins élevé à une époque qu'à l'autre.

On trouve ainsi pour la classe riche, pour la classe moyenne, pour la classe ouvrière, trois pouvoirs de l'argent, spéciaux et différents, dont chacun a dû être recherché à part, et qui servent de types. On sait approximativement, par les statistiques officielles, comment la richesse est répartie dans la France de 1895. On peut diviser les revenus en trois catégories : ceux qui sont inférieurs à 2 400 francs *par famille ou par individu isolé*, et qui forment environ 60 pour 100 de la masse totale; 30 pour 100 de cette masse sont ensuite représentés par les revenus de 2 400 à 7 500 francs. Enfin 10 pour 100 seulement des recettes françaises privées se composent de revenus supérieurs à 7 500 francs.

Les individus se trouvent de leur côté répartis, au point de vue pécuniaire, en trois fractions : la première, presque exclusivement recrutée parmi

les cultivateurs et les artisans, qui possède 60 pour 100 *de la richesse* nationale, forme à peu près 80 pour 100 *de la population*. La seconde, à qui échoient 30 pour 100 environ du total des revenus, correspond à 18 pour 100 de la population; la troisième, qui prélève 10 pour 100 dans la fortune générale, ne comprend que 2 pour 100 de la population, une famille ou un individu sur 50. Les 2 pour 100 des familles ou des individus isolés, — soit à peu près 200 000 feux, en comptant quatre personnes par feu, — ayant en France plus de 7 500 francs à dépenser par an, peuvent être divisés en 40 000 propriétaires fonciers, 40 000 propriétaires de valeurs mobilières, et 120 000 personnes qui obtiennent ce revenu par les bénéfices du commerce et de l'industrie, les professions libérales et le service de l'État ou des grandes administrations, en y joignant des biens personnels, de nature et d'importance variables.

S'il s'agissait de mesurer le degré d'aisance ou de fortune des Français contemporains, par rapport aux Français d'il y a cent, deux cents, cinq cents ans, on devrait multiplier les subdivisions dans le sein de chacune de ces trois catégories. Il est naturellement une foule d'espèces particulières dans chaque classe, selon que leurs membres sont célibataires ou mariés, selon que les familles sont plus ou moins nombreuses, et, dans la classe ouvrière, selon que les membres de la famille sont

plus ou moins en état de travailler. Ici nous ne prétendons obtenir que des moyennes, donnant un degré suffisant d'exactitude.

Les *pouvoirs particuliers* de l'argent, qui s'appliquent à chacune de ces classes, et qui formeront ensemble le pouvoir *général* ou *commun* des métaux précieux, dans la proportion de 60, 30 et 10 pour 100, ne seront eux-mêmes que les moyennes de la puissance d'achat des sommes qui composent le budget de chaque catégorie. Ce budget se divise en deux parts : les recettes et les dépenses, que l'on peut supposer égales, bien qu'il y ait entre elles un écart représenté par l'épargne. Les salaires ouvriers, les gages des domestiques, le prix de loyer d'à peu près la moitié du sol cultivé, — cette moitié que possèdent aujourd'hui, et qu'ont aussi possédée autrefois nos millions de petits propriétaires, — les appointements des petits emplois, telles sont les sources fort simples des recettes de la masse populaire. Ses dépenses ne sont pas moins rudimentaires : nourriture, logement, vêtement, éclairage et chauffage. Les dépenses de première nécessité s'amplifient dans la classe moyenne, et se compliquent d'un certain nombre d'autres frais, auxquels l'aisance relative de 2 400 à 7 500 francs permet de faire face. L'origine des recettes consiste alors soit dans la rente de la terre, dont cette classe possède aujourd'hui les trente-cinq centièmes environ, soit dans les honoraires des professions libé-

rales, dans la rémunération attachée aux diverses fonctions publiques ou privées, et dans le revenu des valeurs mobilières, que les fluctuations du taux de l'intérêt permettent d'apprécier.

Enfin, dans la classe riche, qui commence aux rentiers simplement aisés de 7 500 francs, pour s'élever jusqu'aux archimillionnaires du XIXe siècle, successeurs de ces *milsoudiers* du XVIe, ainsi nommés parce qu'ils pouvaient dépenser mille sous ou cinquante livres par jour, les éléments des recettes sont les mêmes que dans la tranche sociale précédente, mais doublés, décuplés, centuplés; et parmi les dépenses, où les objets de première nécessité ne tiennent qu'une place amoindrie, figurent les denrées recherchées, les meubles et vêtements de luxe, chevaux, voitures, chasses, bijoux, tableaux, voyages, et ce que comporte un train de maison. Tout cela n'est d'ailleurs l'apanage que d'un très petit nombre de privilégiés, un sur quinze ou vingt peut-être, parmi ces détenteurs de plus de 7 500 francs de rente, qui ne représentent eux-mêmes qu'un cinquantième de la nation.

Que ce procédé soit sujet à critiques, qu'il y ait place à quelque arbitraire dans le *quantum* que l'on attribue aux recettes et aux dépenses de diverse nature de chacun de ces budgets, je n'en disconviens pas : par exemple, des marchandises d'autrefois ont cessé d'être en usage; eût-on 500 000 francs de rente, on ne s'habille plus

aujourd'hui, pour aller dans le monde, avec ces étoffes d'or ou d'argent si estimées de nos pères. Il y a des marchandises nouvelles : le café, le tabac. Il en est, parmi les anciennes, qui ont passé de la catégorie superflue à la catégorie nécessaire, comme le sucre; ou de la catégorie nécessaire à la catégorie superflue : quand les garçons meuniers de Basse-Bretagne stipulaient jadis, dans leur contrat de louage, si l'on en croit la légende, « qu'ils ne mangeraient pas de saumon plus de trois fois par semaine », ce poisson n'était pas, en ces contrées du moins, un aliment fort coûteux. Force est bien pourtant de classer chaque marchandise dans la catégorie à laquelle elle appartient de nos jours.

Tel qu'il est, ce mode de recherche du pouvoir de l'argent a, sur tous ceux que l'on a employés jusqu'à ce jour, l'avantage de comprendre presque *toutes les valeurs* et de leur attribuer une importance *proportionnée à leur nombre et à leur prix.*

Une erreur assez accréditée, dont il est bon de faire justice, c'est l'axiome de la décroissance prétendue « fatale » du pouvoir de l'argent. Cette décroissance est si peu fatale qu'elle a subi, dans l'antiquité, autant qu'on en peut juger par les quelques chiffres qui sont parvenus jusqu'à nous, de longs temps d'arrêt et de brusques retours en arrière. Elle en a subi dans notre XIXe siècle; la

plupart des économistes l'ont remarqué. Le pouvoir de l'argent ou, si l'on veut, le coût de la vie, n'est pas le même à l'heure actuelle dans les diverses parties du globe. Les premiers voyageurs qui pénétrèrent au Tibet, il y a une quarantaine d'années, furent surpris du taux exorbitant auquel s'y maintenaient les denrées les plus vulgaires, taux qui tenait à la fois à la pauvreté du pays en produits manufacturés et agricoles et à une richesse en métaux précieux qui dépassait, non pas peut-être comme le dit le P. Huc : « tout ce qu'on peut imaginer », mais très certainement les besoins restreints d'une population pastorale et clairsemée.

Au temps de Socrate, cinq siècles avant notre ère, l'hectolitre de blé ne coûtait pas moins cher qu'au temps de Philippe-Auguste, c'est-à-dire environ 4 francs, et un mouton valait le même prix sous Solon que sous Charles VIII, c'est-à-dire à peu près 1 franc. Une journée d'ouvrier au temps d'Aristophane (400 ans avant J.-C.) valait 0 fr. 48 cent., comme sous Louis XIII. Un bœuf gras, au temps de Démosthène (350 ans avant J.-C.), se payait 80 francs, plus cher que sous Philippe-le-Bel.

Dans le tarif de Dioclétien (l'an 290 de notre ère), la journée de manœuvre est cotée 2 fr. 60 cent. et la livre de bœuf 0 fr. 80 cent. comme de nos jours. La vie était très certainement meilleur

marché au IIe siècle après Jésus-Christ, dans la Gaule cisalpine, où la nourriture d'un homme ne revenait, si l'on en croit Polybe, qu'à 0 fr. 02 par jour, qu'elle ne l'était en Égypte deux cent cinquante ans auparavant. La Rome impériale payait son vin ordinaire plus cher qu'il ne vaut, aujourd'hui, dans le département de l'Hérault. Il ne paraît pas que le pouvoir de l'argent fût plus bas, dans son ensemble, à l'avènement de saint Louis, qu'il l'était à l'avènement de l'empereur Auguste; et la terre se louait bien plus cher en Italie, sous les Césars, — près de 100 francs l'hectare, dit M. Fustel de Coulanges, — qu'en France sous les Valois.

Pour m'en tenir aux six siècles qui ont fait l'objet de mes travaux personnels, le pouvoir de l'argent n'a nullement suivi la marche constamment descendante que la plupart des écrivains ont admise. Quatre fois et demie plus fort que de nos jours, dans le premier quart du XIIIe siècle (1201-1225), il diminue graduellement à quatre jusqu'à Philippe-le-Bel, puis à trois et demie sous les derniers Capétiens, et en 1351-1375 à trois fois seulement ce qu'il est aujourd'hui. La vie était chère en France sous Charles le Sage, et les contemporains s'en inquiétaient. Cette hausse s'arrête subitement avant le début du XVe siècle, et l'affaissement des prix commence vers 1390, plus ou moins rapide selon les provinces et selon la nature des marchandises, pour aller toujours s'accentuant

jusque vers 1475, où il atteint son maximum. Ce fut là l'époque du plus grand pouvoir commercial des métaux précieux. Avec 1 franc, on obtenait, de 1451 à 1500, deux fois plus de marchandises qu'on ne s'en fût procuré, avec la même somme, cent ans auparavant. Le pouvoir de l'argent avait monté, autrement dit, la vie avait baissé du tiers au quart de ce qu'elle coûte aujourd'hui, de 1375 à 1400; elle était devenue, en 1401-1450, quatre fois et demie, et en 1451-1500 six fois moins chère qu'à l'heure actuelle.

Jamais, depuis 1200, l'or et l'argent n'avaient été si recherchés, jamais les marchandises n'avaient été à si vil prix; on était alors presque aussi riche avec 0 fr. 50 par jour qu'on l'est maintenant avec 3 francs. Le journalier l'était même davantage, puisque son salaire quotidien n'était descendu que de 0 fr. 90 à 0 fr. 60, tandis que l'hectolitre de froment tombait de 9 francs à 3 fr. 25 de 1375 à 1475. Cet état de choses dura peu; dès le commencement du règne de Louis XII, en 1500, la hausse recommence sous l'influence de causes intérieures; à partir de 1525, on s'aperçoit de la découverte de l'Amérique. Naturellement, l'Espagne et les possessions espagnoles en sont les premières affectées : les fonctionnaires des Pays-Bas reçoivent, dès 1527, des suppléments de traitements « à cause de la cherté des vivres qui est à présent »; les Francs-Comtois déplorent, en

1546, cette cherté « qui règne partout et principalement dans le comté de Bourgogne ».

Quand on lit les lettres de Pizarre et de ses compagnons au Pérou (1533), on voit que l'Europe fit un rêve des *Mille et une nuits*. Ces explorateurs, de l'autre côté de l'Atlantique, disant « qu'on leur offre tant d'or qu'ils en seraient saouls », ont l'ivresse, la folie, le détraquement du métal vénéré. Ce fut la grande révolution économique des temps modernes, comme la disparition du servage avait été, trois siècles auparavant, celle des temps féodaux, comme l'usage de la vapeur et de l'électricité est celle de l'époque contemporaine. La première avait transformé la terre et le travail; la seconde transforme le numéraire, la marchandise-type, signe des échanges; quant à la troisième, on ne sait encore ce qu'elle ne transformera pas.

De 1492 à 1544, on avait importé d'Amérique 279 millions de métaux précieux, c'est-à-dire une quantité égale à celle que toutes les mines, alors exploitées en Europe, qui rendaient en moyenne, d'après les estimations les plus favorables, 5 à 6 millions par an, avaient pu produire ensemble pendant la même période. Le rendement annuel était ainsi doublé. Dans la seule année 1545, les importations s'élevèrent subitement à 492 millions. La fameuse mine du Potosi commençait à être exploitée; douze ans après, on inventait le

procédé de l'amalgamation à froid, qui réduisait sensiblement les frais d'affinage du minerai, et, en 1559, la paix de Cateau-Cambrésis, rétablissant les relations entre l'Espagne et la France, ouvrait un libre accès à l'inondation métallique dont notre pays se ressentait déjà si fortement.

Le pouvoir de l'argent, après avoir baissé d'un quart de 1520 à 1540, baissa encore de moitié jusqu'au début du XVIIe siècle. Cette hausse des marchandises, qui avaient par suite triplé en soixante-quinze ans, était, vers la fin du XVIe siècle, le sujet des préoccupations de ceux qu'on appellerait aujourd'hui les économistes. Chacun en donnait une explication plus ou moins plausible, édifiait sa théorie particulière sur des raisonnements plus ou moins sensés. Si l'on ne voyait pas de nos jours des hommes d'État recommandables partager, assez naïvement parfois, les aberrations économiques de la foule, on aurait peine à se figurer comment, au temps de Henri I, des financiers et des penseurs de mérite ont cherché si loin la cause d'un phénomène qui leur crevait les yeux.

Nous voyons le kilogramme d'or ou d'argent de 1595 ne valoir plus en terres, en salaires, en blé, en viande, en étoffes, que les deux tiers, la moitié, le quart ou le cinquième, selon les objets, et, en moyenne, que le tiers de ce que valait le kilogramme de 1495.

Cependant la masse d'or ou d'argent, épandue sur la surface de l'Europe en 1595, était de beaucoup supérieure au triple de celle qui existait cent ans auparavant; elle était peut-être cinq ou six fois plus grande. En admettant que le stock de métaux précieux du monde civilisé fût de 1 milliard de francs dans le premier quart du XVIe siècle, il n'est pas exagéré de le chiffrer à 5 ou 6 milliards dans les premières années du XVIIe. Comment donc l'augmentation des métaux disponibles n'a-t-elle fait baisser leur puissance d'achat que dans une proportion très inférieure à cette augmentation? Nous touchons ici au point le plus obscur, le plus difficile à pénétrer, mais aussi le plus intéressant de l'histoire des variations du pouvoir de l'argent : je veux dire les causes de ces variations et leurs conséquences.

On ne peut rien conclure, relativement à la prospérité publique, ni de la diminution du pouvoir de l'argent, ni de l'immobilité de ce pouvoir; puisqu'il se trouve diminuer ou demeurer immobile, aussi bien dans des moments de crise que dans des moments de progrès. On ne peut conclure davantage de l'augmentation du pouvoir de l'argent, puisqu'elle peut provenir de la très grande abondance des marchandises, aussi bien que de la très grande rareté du métal et que, dans la première hypothèse, elle est un indice de prospérité, et dans la seconde un indice de malaise.

Si l'augmentation ou la diminution du pouvoir de l'argent ne prouve rien, à première vue, dans l'histoire économique, elle révélerait d'une façon infaillible l'état matériel d'un pays, lorsqu'on en découvrirait les motifs : ainsi l'augmentation du pouvoir de l'argent indique un état de gêne lorsqu'elle tient à une moindre abondance de métal; parce que le métal ne diminue pas effectivement, mais il rentre dans les poches, dans les coffres ou dans les bas. Et cette disparition factice de l'or et de l'argent, qui en cause le renchérissement, n'est autre que le resserrement du crédit. Quant à la diminution du pouvoir de l'argent, elle est signe de crise si elle provient de la rareté des marchandises, et elle ne signifie rien si elle provient de l'abondance des métaux précieux.

En voyant les prix insensés, atteints à la fin du XVIe siècle, on est assez étonné de ne pas trouver grandes plaintes à ce sujet dans les chroniques, journaux de famille, livres de raison, où la classe bourgeoise consigne volontiers, à huis clos, ses impressions de toutes sortes. La misère, qui est grande pourtant sous la Ligue, ne frappe donc pas cette classe-là. C'est plutôt la classe ouvrière qui souffre alors, la classe des vendeurs de travail, aux champs et à la ville, parce que le prix du travail était bien loin d'avoir haussé dans la même mesure que les autres prix. *Depuis 1500, la journée du manœuvre avait augmenté de 30 pour 100, et les*

céréales de 400 pour 100. A l'avènement de Louis XII, le blé se payait 4 francs l'hectolitre, et l'ouvrier agricole gagnait 60 centimes par jour; à l'avènement de Henri IV (1590), le blé se vendait 20 francs l'hectolitre, et le salaire du même ouvrier agricole n'était que de 78 centimes par jour. Cela tenait-il à la multiplication excessive de la population? Le ventre des femmes d'Europe était-il plus fécond que le sein de la terre d'Europe? La seconde produisait-elle moins de blé que les premières ne procréaient d'enfants? Sans doute; et cependant le trop-plein d'habitants mourait de faim devant les monceaux de blé et de denrées qui ne demandaient qu'à sortir de la terre vierge; car la moitié au moins de ce vieux continent était inculte. Ce changement de rapport de la valeur des marchandises, *entre elles*, a eu des conséquences sociales incalculables.

Étudions seulement ici les rapports de l'argent avec l'ensemble des marchandises, et avouons que, si le mouvement ascensionnel des prix au XVIe siècle, souvent raconté, nous est bien connu, si nous suivons aisément de 1500 à 1600 les effets prodigieux de chacun de ces arrivages de lingots, sur le marché monétaire de l'ancien monde, comme dans une bataille un spectateur découvre, d'un poste d'observation élevé, la trajectoire des obus, et calcule leurs ravages probables dans les rangs où ils tomberont, les fluctuations des trois siècles

précédents (de 1200 à 1520), qui n'ont pas été moins extraordinaires, nous sont beaucoup moins explicables.

Nous voyons que le pouvoir de l'argent diminue de 1200 à 1390, augmente de 1390 à 1460, et demeure à peu près stationnaire de 1460 à 1500, avec une légère baisse de 1500 à 1520. Mais nous n'avons aucune statistique de la production des métaux précieux, de 1200 à 1520; nous ne possédons de renseignements que sur l'autre terme du problème, — la production plus ou moins active des marchandises, — par l'histoire de l'agriculture, du commerce, et des événements politiques généraux qui ont influé sur l'état physique de la nation.

On sait, à n'en pouvoir douter, que le règne de saint Louis et les années qui le suivirent, jusqu'à la fin du XIIIe siècle, furent en France une époque heureuse. Un grand nombre de terres ont été défrichées en ce temps-là; la suppression graduelle du servage créait la petite propriété, et modifiait de la manière la plus favorable l'exploitation du sol. L'organisation corporative du travail, bien différente de ce qu'elle deviendra plus tard, améliorait la condition des ouvriers et poussait par suite à l'extension de la population; bref, l'état matériel, comparé à ce qu'il avait été au siècle précédent, favorisait bien davantage l'accroissement des marchandises de toute nature. Cependant

ces marchandises, qui ont dû augmenter *en quantité*, augmentent aussi *de prix*; le pouvoir de l'argent baisse. Il faut donc admettre que la production des métaux précieux a dû croître plus encore que la production des marchandises. Le fait, bien que nous n'en ayons aucune preuve positive, paraît certain.

Cet état de choses ne se modifia pas durant les trois premiers quarts du XIVe siècle, ou, pour mieux dire, il s'accentua. Et pourtant ce XIVe siècle fut, politiquement, aussi fou que son prédécesseur avait été sage. Le gouvernement des princes eut beau être mauvais, il ne parvint pas à contre-balancer les conditions économiques de la circulation, de la répartition des richesses. Les tripotages monétaires de Philippe le Bel (1306) n'eurent pas d'influence appréciable sur la fortune publique, ni sur le prix des choses; la réaction féodale, que l'histoire nous dit avoir eu lieu sous ses fils (1328), n'eut aucun contre-coup dans les masses populaires. Ce fut une querelle de grands, dont les petits ne se ressentirent pas. Il en sera de même plus tard, en Angleterre, durant la guerre des Deux-Roses. Bien mieux, pendant que Philippe VI et Jean le Bon essuyaient les terribles défaites de Crécy et de Poitiers (1346-1356), que le dernier mourait prisonnier à Londres, le trésor royal étant à sec, la révolution dans Paris, la jacquerie dans les campagne, les Anglais maîtres de la moitié de la

France, et les « grandes compagnies » de brigands, semi-Cartouches et semi-chevaliers, se gobergeant dans l'autre moitié, le loyer des maisons, le prix de toutes les denrées, de tous les services, tous les prix en un mot, sauf ceux des terres qui baissaient de 50 pour 100, s'élevaient sans interruption.

Doit-on croire que la force d'impulsion, l'élan donné au XIIIe siècle, suffisait pour maintenir cette prospérité matérielle? Que la France a vécu de 1320 à 1390 sur les réserves qu'elle avait faites de 1250 à 1320? La chose serait possible, pour quelques années du moins. Nous en voyons des exemples dans les temps modernes. Même dans l'époque contemporaine, la gêne ne se manifeste pas le jour où naissent les causes qui vont la provoquer, ni l'aisance ne commence jamais à renaître aussitôt que la marche en avant redevient possible. Mais, pour une durée de plus d'un demi-siècle, on ne peut admettre cette hypothèse. L'histoire aurait-elle exagéré? Ferait-elle dater à tort du milieu du XIVe siècle l'ère désastreuse qui ne devrait commencer qu'avec le XVe? Je ne le crois pas. La machine féodale, qui avait été fortement montée aux âges antérieurs, continua-t-elle de fonctionner par ses petits rouages, alors que les grands ressorts étaient arrêtés? Le morcellement de la domination et de l'administration amortissait-il, dans l'intérieur de chaque fief, le choc des coups que donnait ou recevait le suzerain du royaume? Quand les Anglais

dominaient en Guyenne et en Normandie, l'économie intérieure des paroisses gasconnes ou normandes n'était pas modifiée pour cela.

Tout en admettant que l'état politique demeurât distinct de l'état matériel, il faut bien reconnaître que l'avilissement progressif de l'argent, le renchérissement de la vie dût avoir ses causes spéciales, les mêmes peut-être qu'au siècle précédent, dont nous apercevons quelques-unes, dont d'autres nous échappent.

Elles cessèrent assez brusquement d'agir, non seulement en France, mais dans les pays voisins, en Angleterre, en Italie, en Allemagne, vers 1390, précisément après le règne de Charles le Sage, qui fut pour nous, au milieu de la guerre de Cent ans, une oasis réparatrice. Dès lors, le pouvoir de l'argent augmente, la vie diminue de prix, les terres continuent de baisser d'une façon effrayante; les salaires seuls résistent à cet effondrement, peut-être parce que la population décroît plus encore que la quantité de métaux précieux. Et ce mouvement ne subira presque aucun temps d'arrêt jusqu'en 1500. Il se poursuivra, aussi bien pendant la démence de Charles VI que pendant le relèvement du royaume sous Charles VII, et il atteindra son apogée sous Louis XI et Charles VIII, dans les années les plus prospères que la nation ait jamais connues avant notre siècle.

A quoi donc attribuer cette hausse de l'argent

sur les marchandises, indépendante de tout événement politique, indépendante du pouvoir de l'argent *sur lui-même*, dont le crédit, partant le taux de l'intérêt, est le *critérium*? (Le taux de l'intérêt est plus bas sous Louis XII que sous Charles le Sage; l'argent procure plus de marchandises, mais il procure moins d'argent.) A quoi l'attribuer, sinon au changement, d'une date à l'autre, du rapport de la masse des métaux précieux avec la masse des marchandises? Qui a motivé ce changement?

Un fait singulier, mais appuyé de nombreux témoignages, c'est que la quantité d'argent et d'or consacrée aux bijoux, aux meubles, aux usages domestiques, par conséquent retirée de la circulation monétaire, est beaucoup plus grande au xve siècle, où l'argent est cher, qu'au xive où l'argent est bon marché. Les particuliers et les princes du xive siècle avaient bien moins d'argenterie que ceux du xve.

Ce n'est pas, d'ailleurs, la mainmise de l'orfèvrerie, au xve siècle, sur un stock plus important de métaux précieux, qui a pu déterminer la hausse de ces métaux. Quoique plus répandu que dans la période précédente, ce genre de luxe l'était encore trop peu pour influer, d'une manière aussi sensible et aussi continue, sur le pouvoir de la monnaie. Je ne crois pas que le passage de l'or et de l'argent, d'Europe dans l'Extrême-Orient, par le fait du commerce des soieries, des tapis, des épices et des

autres produits, que nous payions alors en monnaie, non en nature, ait pu davantage en être cause; ce commerce était en somme tout aussi actif, sinon davantage, au XIVe siècle, où l'argent perdait de sa puissance, qu'au XVe, où cette puissance ne cessait de grandir. Par la même raison on ne peut attacher d'importance à la diminution de la masse monnayée, sous l'action du *frai*, ni à son retrait du marché public par l'effet de la thésaurisation stérile de quelques chrétiens, observateurs trop scrupuleux des prohibitions ecclésiastiques sur le prêt à intérêt, condamné comme usuraire. L'une et l'autre de ces causes agissaient au XIVe siècle comme au XVe, et la seconde n'a jamais été bien efficace.

On n'en saurait dire autant de la perte de métaux précieux qui a dû résulter entre 1360 et 1450 de leur enfouissement, par le désir de sauver, durant cette période déplorable, une partie de sa fortune, en la mettant à l'abri des pillages. Il est vraisemblable que des individus possédant une certaine masse de monnaie l'aient cachée, et que, n'ayant révélé à personne le secret de leur cachette, ils aient souvent emporté ce secret dans la tombe. Lorsque cette cachette était en quelque endroit écarté, dans une cave ou dans les champs, l'or et l'argent ainsi entassés ont pu être perdus pour toujours. De semblables dépôts étaient-ils confiés à l'épaisseur d'une muraille, à quelque meuble

compliqué, leur trouvaille, certaine tôt ou tard, n'en demeurait pas moins indéfiniment retardée.

Une autre sorte d'enfouissement, bien plus grave que le précédent, qui à coup sûr se produisit en France à la fin du XIVe siècle, de la façon la plus générale, et contribua par conséquent à augmenter le prix de l'argent en le raréfiant, c'est l'arrêt du crédit, la suspension partielle de la vie nationale, l'espèce de retour à la barbarie qui signale ce temps désastreux. Mais tout cela était circonscrit à nos frontières : ni l'Allemagne, ni l'Angleterre, ni l'Italie, ne souffraient de semblables maux. Cependant, le pouvoir de l'argent y augmente de la même manière qu'en France, avec autant de rapidité ; et il est certain que les divers pays d'Europe qui, malgré l'activité de leurs relations contemporaines, ressentent à peine, en plein XIXe siècle, le contre-coup des crises financières sévissant chez leurs voisins, quand ces crises ont une origine purement locale, n'auraient pas, au milieu du moyen âge, où leurs rapports les uns avec les autres étaient si bornés, éprouvé les effets de nos malheurs intimes.

Les mines d'or et d'argent qui alimentaient, durant les deux siècles précédents, le marché européen, et qui non seulement suffisaient aux besoins, mais les dépassaient, ont donc, sinon tari tout à fait, du moins vu baisser de beaucoup leur rendement vers 1400. Et le déficit alla s'aggravant sans

cesse, puisque, en France, lors même que l'agriculture et le commerce eurent repris confiance, que l'état matériel alla s'améliorant, depuis la fin de Charles VII jusqu'au commencement de Louis XII, le prix de la vie resta immuable dans son bon marché, et ne haussa que d'un sixième de 1500 à 1525.

Il est du reste fort possible que la prospérité de la nation ait précisément maintenu ce bas prix de la vie, de 1460 à 1500, comme la misère y avait contribué de 1390 à 1460. La misère aussi bien que la prospérité tendaient à déranger le rapport ancien du métal aux marchandises : la première en diminuant la quantité de métal en circulation, la seconde, en augmentant la quantité des marchandises produites. La première pesait sur l'*offre* d'argent, la seconde multipliait la *demande* d'argent, et toutes deux ont dû jouer successivement un rôle dans cette élévation du pouvoir monétaire que nous venons de voir.

La période moderne (1600 à 1800) offre des exemples de mouvements presque aussi variés, et peut-être moins connus encore, du pouvoir de l'argent, que les quatre siècles précédents.

La hausse des prix, au XVIe siècle, avait été excessive pour deux raisons : la première, c'est que le stock de métaux précieux existant en 1520, antérieurement à l'invasion métallique, était très faible ; la seconde, c'est que ce siècle avait été médiocrement

prospère. L'agriculture et l'industrie n'avaient pu prendre un libre essor avec les luttes civiles et religieuses, qui décentralisèrent la ruine et l'étendirent dans les campagnes en tache d'huile, pendant la période de 1560 à 1600, celle où précisément l'argent affluait. Avec Henri IV, la tranquillité revenait; avec la tranquillité, la production des marchandises augmentait, et tenait tête à la production d'argent.

Même elle la dépassait; le prix de la vie baissa de 1600 à 1620. Il y eut aux premières années du XVIIe siècle, dans la consommation publique, un brusque saut de ressort débandé. On vit un léger spécimen de cette force lâchée subitement, après une compression causée par des circonstances passagères, dans la fièvre industrielle des deux ou trois ans qui suivirent la guerre franco-allemande de 1870-1871. En 1600, ce fut une fièvre agricole qui s'empara de nos pères, et l'on se remit, avec une sorte de rage, à gratter et à solliciter cette terre, partiellement défigurée de main d'homme, et dont le rendement était depuis longtemps précaire.

La terre cessa d'augmenter, ses produits baissèrent, les salaires aussi furent réduits; mais ils ne le furent que de 6 pour 100, tandis que l'hectolitre de blé diminuait de 40 pour 100, le kilo de viande de 25 pour 100, le mètre de drap de 30 pour 100, et ainsi pour beaucoup d'autres objets. Sans rappeler en rien ce qu'elle avait été

sous Charles VIII, la condition du prolétaire fut donc beaucoup meilleure dans le premier quart du XVIIe siècle que dans le dernier quart du XVIe.

Comparés à ceux de 1591-1600, les prix de 1611-1620 accusent, pour le pouvoir moyen de l'argent, une hausse d'un cinquième. Il n'était plus, sous Henri III, que deux fois et demie plus fort que le nôtre; il était remonté au triple de son pouvoir actuel pendant la minorité de Louis XIII.

A partir de cette date (1620), la baisse recommence, non plus avec la rapidité vertigineuse du XVIe siècle, mais lente, insensible et cependant constante, pour atteindre son dernier degré de 1660 à 1675, autant qu'il est permis d'assigner des dates précises à de pareils mouvements de chiffres. Ces quinze années furent sans contredit les plus heureuses du règne, au point de vue du bien-être de la nation. Les riches voyaient augmenter leur revenu par la hausse du prix de la terre, qui montait de 80 à 90 pour 100, les pauvres ne voyaient augmenter leur salaire que de 10 pour 100 à peine (de 0 fr. 74 à 0 fr. 80 par jour pour la journée du manœuvre), mais le prix des céréales était moins élevé qu'en 1620. Cette époque fut celle de la production la plus intense des marchandises de toutes sortes, production favorisée par l'accroissement de la population, qui avait peut-être augmenté d'un quart depuis la Fronde.

Tout porte à croire que la monnaie aurait vu son pouvoir croître dans une forte proportion, si la masse métallique était demeurée sans changement; mais l'offre des métaux précieux, de l'argent surtout, s'était maintenue et avait même excédé jusqu'alors la demande qui en pouvait être faite dans le monde civilisé. Au contraire, à la fin du XVIIe siècle, cette offre diminua. « Deux cent mille francs, écrit Bussy à Mme de Sévigné, en 1683, ont été de tout temps un bon mariage; mais il est vrai qu'*en ce temps-ci* la somme est plus considérable qu'elle *n'était il y a vingt ans.* »

Le pouvoir de l'argent se mit par suite à remonter progressivement. S'il ne s'éleva pas très vite, c'est que la misère des dernières années de Louis XIV, qui entravait la consommation des marchandises de première nécessité, aussi bien que des objets de luxe, puis le mouvement en sens inverse de la population, qui diminuait d'année en année, et qui devait restreindre la production en même temps que la consommation, paralysa cette hausse du métal.

Sans doute, la fonte de la vaisselle et des meubles d'argent de la couronne, des établissements publics et des particuliers, qu'une ordonnance royale de cette époque prescrivit d'envoyer à la Monnaie, put retarder aussi quelque peu la baisse des prix, en rejetant dans la circulation monétaire un stock qui en avait été retiré. En un temps de prospérité,

une pareille ordonnance, une pareille prétention de l'État, rappelant les édits somptuaires de jadis, eût pitoyablement avorté; au contraire, en des heures de gêne comme celles de la vieillesse du « grand roi », l'opération eût été faite spontanément par les riches, lors même que l'autorité publique n'y serait pas intervenue. Il ne faudrait pas du reste s'exagérer l'importance de cet envoi à la Monnaie. J'ai sous les yeux le livre de compte d'un magistrat qui, précisément, en 1709 — l'année de la grande famine — faisait fabriquer une assez forte quantité de vaisselle d'argent. Ce magistrat n'était évidemment pas seul dans son cas. Ces événements d'ordre privé ne sont jamais si généraux que l'histoire se plaît à le dire.

La baisse des prix, dans leur ensemble, n'en est pas moins saillante de 1695 à 1715. Mais ce qui prouve qu'elle ne tenait pas tant à la misère qu'à un *déficit métallique*, c'est qu'elle continua de 1715 à 1726, en pleine paix, et qu'elle s'accentua encore sur bien des articles durant ce ministère du cardinal de Fleury (1726-1743), vrai type du gouvernement idéal, que n'illustre aucune action d'éclat, et dont le seul objectif est, sinon d'améliorer la condition des citoyens, ce qui le plus souvent est hors de la portée des hommes d'État, du moins de ne pas apporter d'obstacles au progrès naturel, que l'initiative individuelle recherche et obtient.

Sous ce ministère, les prix étaient non seulement plus bas d'un tiers ou de moitié que soixante ans auparavant, sous Louis XIV, mais encore moins élevés à beaucoup d'égards que ceux de 1620 (le froment ne valait que 10 francs l'hectolitre au lieu de 13, et le salaire du journalier nourri n'était que de 32 centimes au lieu de 34). Ce fut le moment où, depuis Henri IV, le pouvoir de l'argent fut le plus grand; et, pour retrouver une proportion analogue, il faudrait remonter jusqu'au milieu du XVIe siècle. Il est probable que la prospérité croissante, multipliant les marchandises dans un moment où il y avait pénurie de métal, comme sous Louis XI et Charles VIII, contribuait à en avilir le prix.

Les deux périodes où le bien-être fut le plus grand ont été ainsi, au cours des XVIIe et XVIIIe siècles, la première, une époque de cherté (1660-1675), la seconde, une époque de bon marché (1725-1740).

A partir de 1750, la baisse de l'argent reprend et continue jusqu'à la fin de l'ancien régime, avec une force qui rappelle presque ce qu'on avait vu deux siècles avant. Le filon de Guanaxuato, au Mexique, reproduisait les merveilles qui avaient jadis signalé le Pérou; de plus, ces nouvelles mines contenaient une proportion d'or très appréciable, ce qui grossissait singulièrement les bénéfices, et le pays, riant et fertile, permettait d'en-

tretenir les mineurs à moins de frais que dans les solitudes inhospitalières du Potosi. De 1750 à 1789 la terre fit plus que doubler de prix, la plupart des marchandises montèrent de 40 à 50 pour 100. Les salaires seuls demeurèrent en arrière, par suite de l'accroissement de la population sans doute, phénomène qui allait justifier ainsi, pendant quelque temps, les théories pessimistes de Malthus et de son école.

Il me resterait à rechercher, pour compléter cette étude, le pouvoir de l'argent depuis 1789 jusqu'à la fin du XVIIIe siècle, afin d'apprécier les conséquences, non pas économiques, mais seulement monétaires, de notre Révolution. Le cours extrêmement variable des assignats, selon les années et selon les provinces, n'est pas la seule difficulté qui compliquerait ce travail. En s'attachant *exclusivement aux sommes payées en numéraire*, on remarque que la création du papier-monnaie, suivie de sa dépréciation, fit monter le pouvoir de l'argent d'une façon extraordinaire; au rebours de ce qu'on voyait sous Louis XVI, où il baissait constamment. Ce pouvoir devient en quelques années le double, le triple peut-être de ce qu'il était précédemment; si bien, qu'exprimé en monnaie réelle, *le prix de la vie paraît avoir baissé* prodigieusement sous la Convention et le Directoire. Ce fait, tout exceptionnel, cessa d'ailleurs avec le Consulat.

En résumé, le pouvoir général de l'argent, qui avait été deux fois et demie plus grand que de nos jours de 1626 à 1650, ne fut plus guère que le double du nôtre, de 1651 à 1675. Il s'éleva à près du triple, de 1701 à 1750, et redescendit de 1751 à 1790 au double de ce qu'il est aujourd'hui[1]. Beaucoup de personnes trouveront étrange que la vie n'ait fait que doubler, durant les cent années qui nous séparent de la réunion de l'Assemblée constituante. Cependant, cette augmentation de 100 pour 100 n'est elle-même qu'une moyenne : il y a des marchandises qui ont triplé, comme le bois à brûler; il en est qui ont sextuplé, comme les chaussures. En revanche, le linge et le drap n'ont augmenté que des quatre cinquièmes. L'huile à brûler coûte le même prix, et la chandelle 20 pour 100 de moins qu'autrefois. Le loyer des chaumières de campagne a augmenté de 120 pour 100; mais le blé n'a augmenté que de 30 pour 100, les légumes secs que de 50 pour 100, et l'épicerie,

1. Le pouvoir des métaux précieux, de 1200 à 1800, comparé à leur pouvoir actuel *pris comme unité*, semble avoir été :

En 1201-1225, de.....	4 1/2	En 1551-1575, de.....	3 »
En 1226-1300, de.....	4 »	En 1576-1600, de.....	2 1/2
En 1301-1350, de.....	3 1/2	De 1601 à 1625.....	3 »
En 1351-1375, de.....	3 »	De 1626 à 1650.....	2.50
En 1376-1400, de.....	4 »	De 1651 à 1675.....	2 »
En 1401-1425, de.....	4 1/4	De 1676 à 1700.....	2.33
En 1426-1450, de.....	4 1/2	De 1701 à 1725.....	2.75
En 1451-1500, de.....	6 »	De 1726 à 1750.....	3 »
En 1501-1525, de.....	5 »	De 1751 à 1775.....	2.33
En 1526-1550, de.....	4 »	De 1776 à 1790.....	2 »

le sel notamment, est trois fois moins chère. Bref, la vie, dans son ensemble, n'est que deux fois plus coûteuse qu'il y a un siècle; or, tandis que les salaires ont triplé, le revenu de l'hectare de terre n'a fait que doubler et l'intérêt des capitaux a baissé de 20 pour 100.

Pour que la puissance d'achat des métaux précieux se soit en définitive abaissée de moitié depuis un siècle, il a fallu que les quantités extraites des mines aient beaucoup plus que doublé le stock d'or et d'argent, qui existait sur la surface du monde, en 1790; si l'on songe que les progrès de l'aisance, en notre temps, ont absorbé, pour l'orfèvrerie et les usages domestiques, une somme prodigieuse de ces métaux, et que, d'autre part, des contrées entières ayant été ouvertes à la civilisation ont dû, pour former leur circulation monétaire, attirer une forte proportion de l'argent et de l'or nouvellement produits.

De plus, pendant que la quantité des métaux précieux augmentait, la quantité de marchandises de toute nature augmentait aussi : les matières premières, parce que, grâce au développement de l'agriculture, on en obtenait davantage de la terre; les objets fabriqués, parce que, grâce aux inventions modernes, on en établissait beaucoup plus et à bien meilleur marché. Très certainement la somme des « marchandises », de toutes les choses susceptibles d'être échangées, existant en 1895 sur

le territoire français, est beaucoup plus que double de celles qui existaient en 1790 sur le même territoire. Il faut donc, pour qu'elles ne correspondent, prises en masse, qu'à un nombre double de grammes d'argent, que la quantité d'argent, répandue sur notre marché national, soit au moins le quadruple de ce qu'elle était il y a cent ans.

CHAPITRE II.

LES MONNAIES ET LES MÉTAUX PRÉCIEUX

Ces métaux précieux dont nous avons esquissé l'histoire marchande, sous la forme abstraite de lingots, nous apparaissent ici sous leur aspect usuel, fractionnés en moyennes et petites parcelles que l'on nomme des pièces de monnaie; soit que ces monnaies existent *réellement*, comme notre franc d'aujourd'hui, comme le teston d'argent ou le louis d'or d'autrefois, soit que, sans exister métalliquement, elles *signifient* seulement un certain poids de métal, comme le talent des Grecs, le sesterce des Romains, ou la livre tournois d'avant 1789. De là deux sortes de monnaies : l'une *réelle*, l'autre *de compte*.

Bien que notre unité monétaire soit depuis un siècle le franc, l'usage de l'ancienne « monnaie de

compte » n'est pas tellement tombé en désuétude, qu'on ne dise encore communément, pour évaluer la fortune d'un particulier, qu'il a tant de mille *livres* de rente; et que d'anciennes monnaies réelles, qui ont autrefois circulé en France, ne subsistent dans le langage courant des campagnes, quoique, depuis cent ans et plus, on n'en ait pas vu une seule. La pistole, monnaie d'Espagne, de Flandre et d'Italie, — jamais il n'en a été frappé par nos rois, — fut proscrite sous Louis XIV; et, pourtant, en 1895, les paysans bas-normands, sur un champ de foire, ne formulent le prix de leurs bestiaux qu'en pistoles et demi-pistoles : les paysans bretons le formulent en *réaux*, dernier vestige des rapports commerciaux avec l'Espagne. Les ruraux de bien des provinces continuent à chiffrer les sommes en écus, et les Parisiens, hommes de sport et de cercles, continuent à les chiffrer en louis, quoiqu'il n'y ait plus ni louis, ni écus, ni réaux, ni pistoles.

La livre tournois, que nous trouvons dans la première moitié du XIIIe siècle à l'état de monnaie de compte, avait-elle été sous Charlemagne une monnaie réelle, en or, à peu près semblable comme poids à ces pièces de 100 francs, les reines de notre système monétaire, dont on ne voit guère de spécimens que sur le tapis vert de Monaco? C'est une question qui, jusqu'ici, n'a pas été résolue. Toujours est-il qu'au milieu du règne de Philippe-Auguste, en 1200, le mot « livre tournois » ne

désignait pas une pièce de monnaie, mais une quantité d'argent supposée égale à 98 grammes, puisqu'on disait que le « marc d'argent — 245 grammes — valait deux livres dix sols ».

La livre tournois n'existant que dans le langage, ne servant qu'à compter, de quelle monnaie se servait-on pour payer? D'un nombre infini de morceaux d'or, d'argent, de billon, frappés par toutes sortes de gens dans toutes espèces de pays, et que le public se chargeait d'apprécier en livres, sous et deniers à leur juste valeur de poids et de titre. Les barons et les prélats qui battaient monnaie régulièrement, au XIIIe siècle, étaient au nombre de quatre-vingts. Il y avait donc, en théorie, quatre-vingts étalons monnayés. En pratique il y en avait davantage. Avant de devenir sous la féodalité un droit seigneurial, puis un droit régalien, la monnaie était apparue aux peuples des temps mérovingiens sous un aspect commercial, bien plus que sous l'aspect administratif.

On avait de la monnaie, sous Dagobert, une idée plus juste, plus conforme aux principes de l'économie politique, et plus semblable à celle que nous en avons aujourd'hui, qu'on ne faisait sous Philippe-le-Bel ou sous Louis XIV. Sous les Mérovingiens, une foule d'abbayes et de particuliers — dans un travail récent, M. A. de Barthélemy en a relevé plus de mille — jouissent du privilège d'émettre de la monnaie à leur nom (celui des

princes n'y figurait pas), et au titre légal; ils la vendent comme toute autre marchandise. L'autorité de l'État sur ces *monetarii* paraît vaine depuis le VIe siècle.

Rien ne prouve que, de ces pièces en quelque sorte privées, il ne subsistât quelques types encore au XIIIe siècle. La longévité des monnaies, jamais *décriées* ni refondues et qui ne mouraient que de vieillesse, était inouïe en ces époques reculées. En 1420, à Limoges, les pièces frappées en 817, c'est-à-dire six siècles auparavant, à l'effigie de Louis le Débonnaire, sont très communes. On en voit d'autres à la même époque au nom de Charlemagne, de Pépin d'Aquitaine et d'Eudes, datant par conséquent de 752 à 890. Quoiqu'on sache que la fabrication d'espèces à l'effigie de ces rois a continué longtemps après leur mort, le fait ne laisse pas d'être curieux.

Aux XIIIe et XIVe siècles, le droit d'émettre de la monnaie n'emportait pas pour un seigneur, *ni même pour un souverain*, le droit d'en imposer l'usage, surtout l'usage unique et exclusif, dans ses propres États. Grenoble refuse nettement, en 1366, de se soumettre à une ordonnance du Dauphin, qui proscrivait toute autre monnaie que la monnaie delphinale, ordonnance que la ville déclare « attentatoire à ses libertés ». Ce libre cours des espèces, qui fut le droit commun du moyen âge, permit à la monnaie royale de se répandre sur les terres des grands vassaux.

Il ne faudrait pas croire pourtant que la livre tournois eût universellement pénétré, même dans le langage ou dans les écritures des caissiers, sur le territoire de la France moderne. On relève, de Dunkerque à Marseille et du Rhin aux Pyrénées, une vingtaine de livres de compte, toutes de valeurs différentes, toutes cependant divisées en 20 sous et en 240 deniers. Le roi lui-même ne se sert pas de la livre tournois; jusqu'au milieu du XVe siècle, les dépenses et les recettes de sa maison sont établies en livres parisis, plus fortes d'un quart que le tournois[1]. Plus faible au contraire est la livre de Provins, que la Champagne abandonne au XIVe siècle. La livre angevine égale le tournois, celle du Mans, au contraire, vaut le double; celle de Bretagne, en usage dans cette province jusqu'à sa réunion à la France au XVIe siècle, égale la monnaie parisis.

Il est probable que les Anglais ont tenté, durant leur longue possession de la Normandie, d'y introduire la livre sterling, ou *d'estrelin*, comme on disait; mais les pièces françaises n'ont pas cessé d'y jouir de la faveur publique. Le sterling était plus solide pourtant, il s'est mieux tenu que le tournois à travers les siècles. Son histoire ne comporte pas une dépréciation aussi folle. Dans la deuxième moitié du XIIIe siècle, la livre sterling, au lieu de

1. A Paris du moins, où la livre parisis vaut 25 sous tournois; mais en Flandre, en Hainaut, la livre parisis ne valait que 12 sous 6 deniers tournois.

valoir 25 francs, comme de nos jours, en valait à peu près 75. Elle était le quadruple de la livre tournois. Elle diminua graduellement jusqu'en 1561, où Élisabeth la fixa sous les espèces du « souverain » d'or, qui a subsisté depuis, immuable comme poids et comme titre, et toujours divisé, comme au temps de Richard Cœur-de-Lion, en 20 sous que l'on nomme shillings, et en 240 deniers que l'on nomme pence.

La livre sterling valait, à cette date (1561), 8 livres tournois environ; deux siècles plus tard, elle en vaudra plus de 27. Et cette seule évolution de la monnaie des deux peuples causa de singulières différences dans la fortune mobilière, en France et en Angleterre.

Les livres tournois et sterling, si leur valeur, à une époque très ancienne, a été la même, — ce qui est possible, puisque le sou de Charlemagne valait 4 francs et que le sou de saint Louis ne valait qu'un franc, — semblent n'avoir eu, depuis la conquête normande, aucune espèce de rapports, n'avoir jamais influé l'une sur l'autre. On peut s'en convaincre en comparant les dates de leurs variations respectives. Au contraire, les « livres de compte » des peuples de Lorraine, Bourgogne, Dauphiné, Provence, Languedoc, Roussillon, etc., ont suivi, dans leur avilissement progressif, la marche décroissante du tournois, jusqu'à ce que l'absorption des fiefs par la famille royale fît disparaître peu à peu leur usage,

leur nom et, dans les temps modernes, jusqu'à leur souvenir.

Tous ces systèmes évoluaient un peu dans l'orbite du nôtre, mais sans que l'on puisse établir entre eux aucune proportion constante. Je n'infligerai pas du reste au lecteur le détail, passablement embrouillé, des luttes de ces multiples monnaies de compte les unes avec les autres, car elles en eurent de terribles; les souverains des petits fiefs, comme ceux des grands, prétendant toujours intervenir, et toujours obligés de battre en retraite devant la souveraineté de l'opinion[1].

Toutes ces monnaies ne sont, on ne doit pas l'oublier, que des évaluations de langage, des « monnaies parlées ». Avec elles on compte, mais on ne paie pas. Avant de jeter un coup d'œil sur les « bonnes espèces sonnantes, trébuchantes et ayant cours », selon la formule de nos pères, qui ont été monnayées de 1200 à 1800, occupons-nous de la livre française par excellence, notre vieille livre tournois.

La valeur intrinsèque de la livre tournois en francs actuels nous est révélée par le prix du marc d'argent fin (245 grammes), unité de poids des métaux précieux, aux diverses périodes de notre histoire.

C'est ce prix du marc que l'on a quelque peine

1. Voyez notre *Histoire économique de la Propriété et des Salaires*, t. I, p. 40 (Collection des Documents Inédits).

à dégager des tables spéciales, dressées à cet effet par plusieurs savants, souvent avec un luxe de décimales qui entretiennent seulement l'illusion de l'exactitude.

Le titre des métaux précieux, que nous mesurons aujourd'hui au millième, se comptait jadis en « deniers » pour l'argent, en « karats » pour l'or. L'argent pur était à 12 deniers, l'or pur à 24 karats. Les bonnes monnaies d'or étaient à 22 et 23 karats, les bonnes monnaies d'argent variaient entre 11 deniers et 11 deniers et demi; c'est-à-dire qu'elles contenaient une proportion d'un douzième ou un vingt-quatrième seulement d'alliage, tandis que les nôtres en contiennent un dixième. Mais la tolérance légale de poids et de titre, concédée autrefois beaucoup plus largement qu'aujourd'hui, la façon surtout dont on vérifiait les espèces, longtemps après leur mise en circulation, et la négligence voulue, encouragée au besoin par le gouvernement, des directeurs d'ateliers monétaires à se conformer aux règlements, permettent d'affirmer que la quantité du métal fin, réellement contenue dans les monnaies anciennes, ne dépasse pas celle des pièces contemporaines sous le rapport du titre, et, sous le rapport du poids, il est certain que ces dernières en contiennent beaucoup plus.

De nos jours, les États d'Europe démonétisent les pièces, diminuées par le *frai* de 1/2 pour 100 de leur poids, si elles sont en or, et de 1 pour 100

si elles sont en argent. Jadis le *descri* effectif des monnaies était très rare; et les pièces n'avaient pas à redouter seulement l'affaiblissement naturel, provenant d'un long usage. Jusqu'au milieu du XVIIe siècle (1645), où l'emploi du balancier et la fabrication « au moulin », inventée depuis cent ans, mais non encore adoptée, l'emportèrent définitivement sur l'antique fabrication au marteau, le rognage des espèces d'or et d'argent, d'une rotondité toujours douteuse et d'une tranche mal définie, se pratiqua sur la plus vaste échelle, par des moyens mécaniques ou chimiques. Ce fut au moyen âge, et jusque sous Louis XIII, une industrie fort répandue, dont la potence, prodiguée à ceux qui l'exerçaient, ne parvint pas à arrêter l'essor.

Même aux périodes où le gouvernement s'abstient de toute ingérence dans le numéraire, il y a toujours entre le *cours commercial* et le *cours légal* du marc d'argent, exprimé en livres, un écart qui représente le droit de seigneuriage, — impôt et frais de fabrication. — Aux époques d'altérations officielles des monnaies par le roi, cet écart devient énorme.

Les altérations revêtaient deux formes bien distinctes; l'une portait sur *la nature* du métal, l'autre sur *sa valeur* en livres. Par la première, l'État donnait du cuivre, plus ou moins mélangé d'or et d'argent, pour de l'or et de l'argent purs. C'est la fausse monnaie classique, que nos tribunaux pu-

nissent mensuellement des travaux forcés ou de la réclusion. Par la seconde, l'État attribuait à un métal ou à l'autre, mais le plus souvent à l'argent, une valeur arbitraire.

Aux yeux de nos ancêtres, ces deux opérations n'étaient pas blâmables au même degré. Pour eux, il y avait une nuance considérable entre le fait de changer le titre d'une monnaie, sans crier gare, d'émettre frauduleusement des « doubles » ou des « liards » qui ne contenaient que la moitié, ou le tiers, de leurs poids en métal fin, et le fait de déclarer qu'une certaine espèce en circulation, qui valait dix sous la veille, en vaudrait quinze le lendemain. Ces deux procédés étaient fort désagréables aux peuples; les contribuables faisaient leur possible pour s'en garantir, et nous allons voir qu'ils y ont réussi. Mais le premier leur semblait un pur vol; à ceux qui l'emploient trop souvent, et sans vergogne, comme Philippe le Bel, ils décernent l'épithète de « faux monnayeurs ». Le second leur apparaissait comme un impôt, odieux mais non illégitime, qui n'outrepassait pas absolument les droits de la puissance publique.

Il ne faut pas oublier que, jusqu'aux temps modernes, la doctrine gouvernementale était « que le prince a le droit de hausser et de baisser de prix la monnaie, *quand ses affaires le désireront* ». C'est un conseiller d'État, Le Bret, qui tient ce langage en plein XVIIe siècle, et voici ce qu'au XVIIIe on

imprimait : « L'argent a, comme monnaie, une valeur que le prince peut fixer; il établit une proportion entre une quantité d'argent, comme métal, et la même quantité, comme monnaie; il fixe celle qui est entre les divers métaux employés à la monnaie...; enfin il donne à chaque pièce une valeur idéale! » Ces lignes sont signées Montesquieu, et l'auteur d'un *Dictionnaire des monnaies*, ouvrage estimable publié il y a cent ans, trouve la théorie si juste qu'il la donne à ses lecteurs comme de lui.

Au fond, les princes du moyen âge, gros et petits, clercs et laïques, s'estimant maîtres du numéraire comme d'une portion de leur domaine, se livraient sans scrupule à la pratique des deux sortes de fausse monnaie que je viens de dire; ce qui ne les empêchait pas de réserver ingénument la corde ou l'eau bouillante — « le faux monnayeur est accoutumé à être bouilli » — à ceux de leurs sujets qui s'avisaient de les imiter.

Le duc de Bourgogne *accorde* à l'évêque de Langres (1190) qu'il n'altérera ni le titre ni le poids de la monnaie de Dijon pendant sa vie, *sans le consentement* dudit évêque, mais réserve, sur cette prérogative d'altération, les droits de son fils et successeur. L'évêque d'Agen fait aux bourgeois de sa ville épiscopale et aux barons de l'Agenais la faveur de leur promettre (1233) qu'il maintiendra sa monnaie dans les conditions d'aloi précédemment réglées. Ce n'est pas chose rare qu'une dépu-

tation venant de province présenter requête au souverain, « pour obtenir qu'il ne soit émis que de bonnes monnaies » ; avantage signalé et qui se paie.

Peu à peu les grands États renoncèrent à ces pratiques ou n'y eurent recours que lorsqu'ils étaient à bout de ressources. Quelque discrétion qu'ils y aient apporté dans les siècles qui nous avoisinent, ces atteintes à la valeur des espèces avaient cessé d'être tolérées par l'opinion. Un duc de Bretagne, en 1472, pouvait impunément faire monnayer un certain nombre de marcs d'argent « à six deniers de loi », c'est-à-dire moitié argent, moitié cuivre; mais un roi de France ne le pouvait déjà plus. Quand Louis XIV ordonna les refontes, et prit avec le numéraire les libertés que l'on sait, à la fin de son règne, il fit scandale et souleva des tempêtes. Au contraire, on constate sans trop d'étonnement, au XVIe siècle, que telle monnaie ne contient qu'un quart de son poids en métal précieux. C'est une particularité qui ne tire pas à conséquence.

Si, le marc d'argent valant cinq livres, on abaisse le titre de la monnaie de moitié, le même poids d'argent vaudra *nominalement* dix livres; de même, si l'on déclare que la somme du numéraire représentant 245 grammes d'argent, et que l'on appelait « cinq livres », sera désormais appelée « dix livres », dans l'un comme dans l'autre cas, le mot

« livre » ne correspond plus qu'à un chiffre de grammes moitié moindre de celui auquel il correspondait précédemment.

Voilà ce qu'on en devrait conclure, si l'on prenait au pied de la lettre les tables de prix de M. Natalis de Wailly. Mathématiquement, et sur le papier, ce pourrait être exact; pratiquement, et dans le commerce, ce serait faux. Les altérations monétaires n'ont pas eu le moins du monde les conséquences que l'on pourrait se figurer à première vue, *et que l'histoire leur attribue*. C'est un fait bizarre; mais l'étude du prix des marchandises le prouve surabondamment. Le cours des monnaies n'obéissait pas aux ordonnances royales.

J'ai été fort étonné, je l'avoue, de ne presque pas trouver trace des troubles, que l'on suppose avoir été causés par cette manière d'agir des princes vis-à-vis de la monnaie. Les contractants stipulent que l'on paiera en telles ou telles espèces non altérées, ou en monnaie forte; mais *le prix de toutes choses, exprimé en livres et en sous, reste le même* dans les années où le kilogramme d'or et d'argent subit, par la volonté royale, une hausse artificielle, que dans les années qui précèdent ou suivent. C'est le cas en 1305, en 1355 et 1360, en 1420, etc.

Sous Philippe-le-Bel, la plupart des ventes de rentes et d'immeubles sont, par contrat, déclarées payables « en bonne et forte monnaie du temps,

poids et valeur de saint Louis ». L'opinion persiste à traiter la monnaie comme une marchandise; et, si le gouvernement a émis des espèces affaiblies, on ne les reçoit que pour leur valeur intrinsèque, à laquelle on les ramène, aussi bien dans le langage que dans les écritures. Les sujets de Jean le Bon ou de Charles VI agissaient, à l'égard des fausses monnaies de ces princes, comme nous aujourd'hui envers les pièces de 5 francs de l'Amérique du Sud, que nous ne recevons que pour 2 fr. 40. En 1359, année de grande secousse dans les prix du marc d'argent, le public adopte comme unité l'écu d'or qui n'a pas varié; à Tours, le receveur municipal compte en sous de mauvais aloi, et les traduit en écus sérieux avant de porter les totaux sur ses registres. A Paris, on distingue la *forte*, la *moyenne* et la *faible* monnaie; on en fait trois totaux séparés, et il est à noter que c'est toujours la forte qui domine : les recettes de l'hôpital Saint-Jacques (1360) sont, en forte monnaie de 443 livres, en *moyenne* de 55 livres, en *faible* de 28 livres seulement.

Je suis loin de prétendre que cette règle de ne compter qu'en forte monnaie n'ait souffert aucune exception. Évidemment il y en a eu, et j'en pourrais citer.

Bien que les gouvernements d'alors cherchassent à tromper le public, au contraire des gouvernements actuels qui s'efforcent de le mettre en

garde, par des avis multipliés, contre les fraudes dont il pourrait être victime à ce sujet, la sagacité populaire ne se laissait pas mettre en défaut. Même dans les époques à peu près régulières, le droit du vendeur de peser les espèces, avant de les recevoir, était tellement admis, que les ordonnances prétendant y porter atteinte demeuraient vaines, et provoquaient seulement « des querelles et des batteries ».

Comment la valeur de la livre parvenait-elle à se soustraire ainsi aux manœuvres fiscales des souverains de jadis, que l'on se figure armés de pouvoirs presque absolus? C'est ce qu'il est aisé de concevoir, en descendant dans le détail des transactions privées. La livre tournois n'étant que monnaie de compte, les paiements se faisaient en espèces d'or, d'argent ou de billon, françaises ou étrangères. Quand le roi altérait une de ces espèces, quelque monnaie d'argent en général, le commerce se rejetait sur les autres, auxquelles on n'avait pas touché. Il se fixait sur la monnaie d'or : l'agnel, la chaière, le florin, le franc, l'écu, le salut, le mouton, le royal, toutes pièces de 14 à 8 francs actuels, qui furent frappées depuis Philippe-Auguste jusqu'à Henri IV.

On sait combien de temps il faut aux ministres des finances du XIXe siècle, disposant de moyens d'action très divers, très étendus, pour retirer de la circulation les espèces qu'ils veulent démoné-

tiser, quel concours doivent leur prêter pour cela les caisses privées; le tout sans admettre aucune mauvaise volonté de la part de la population. Il serait fou de croire que des administrations du moyen âge, qui ressemblent aux nôtres comme une carriole ressemble à un chemin de fer, qui n'avaient pour ainsi dire pas de budget, pas de fonctionnaires, aient pu faire passer aisément, et surtout promptement, de leurs hôtels des monnaies dans les escarcelles des particuliers de Paris et de province, avec lesquels elles communiquaient à peine, des espèces que tout le monde voyait d'un mauvais œil; ni qu'elles aient pu davantage faire rentrer un autre numéraire auquel la foule était attachée!

La proportion infime, que j'ai citée plus haut, de la faible monnaie à la forte (6 pour 100) dans les coffres d'un hospice, c'est-à-dire d'un établissement qui reçoit les espèces sans les choisir, puisqu'elles lui arrivent en grande partie par la voie de l'aumône, et d'un hospice situé dans la capitale, par conséquent tout à fait à proximité de la source des espèces altérées, cette proportion, constatée au bout des douze mois de la plus grande falsification *nominale* qu'il y ait eu dans notre histoire (1360), montre suffisamment que ces falsifications avaient de minces résultats.

De plus, il fallait compter avec les monnaies étrangères : l'Europe des temps féodaux, si parti-

culariste à tous égards, si hérissée de douanes, de péages et de barrières, politiques ou économiques, vouée par sa constitution au morcellement et, par l'absence de moyens de transport, à l'isolement, était, sous le rapport monétaire, bien plus cosmopolite que l'Europe actuelle. Il y avait une beaucoup plus grande masse d'États qu'aujourd'hui à battre monnaie; mais toutes ces monnaies circulaient sans obstacle dans tous ces États. Nul n'avait le pouvoir, ni peut-être même l'idée, de proscrire celles de ses voisins. Cette situation, qu'aucune convention n'avait créée, résultait d'une sorte d'accord tacite. Elle se prolongea jusqu'à Louis XIV qui, le premier, *décria*, avec un succès relatif, certaines des pièces qui avaient vu le jour au delà de nos frontières. Encore lui fallut-il, pour réussir, les accaparer et les refondre lui-même à son effigie.

Sous le règne de son prédécesseur, en 1636, un édit royal énumérait, en établissant le rapport officiel qu'il s'efforçait de leur attribuer avec la livre tournois, jusqu'à *trente-huit* monnaies étrangères ayant cours dans le royaume de droit ou de fait, et il y en avait bien d'autres. A côté de la pistole d'Espagne circulaient à cette époque, en France, d'autres pistoles frappées par les princes d'Italie, à Parme, à Milan, Florence, Gènes, Venise et Lucques, celles de Liège, celles du duc de Savoie et du duc de Lorraine. On se servait

aussi des doubles ducats de Portugal, des *albertus* de Flandre, des *riddes* des Provinces-Unies. L'Angleterre nous envoyait ses *angelots*, ses *jacobus* et ses *nobles* à la rose. Il n'était pas jusqu'aux ducats de Bohême, de Hongrie ou de Pologne qui n'entrassent dans un paiement de quelque importance.

Aux siècles antérieurs, la diversité était bien plus grande, et elle augmente à mesure que l'on remonte dans le moyen âge, où les fabricants de monnaie étaient légion. Le plus singulier, c'est la grande distance d'où ces pièces de tout calibre et de toute valeur étaient venues, d'étape en étape, prendre place sur notre marché. A côté des monnaies royales et seigneuriales se voyaient, aux XIIIe et XIVe siècles, sur le territoire actuel de notre patrie, les *morabotins* des Arabes, les oboles, *besans* et *constantins* de l'empire d'Orient, les *augustes* de Frédéric d'Allemagne, les ducats de Sicile et le florin de Florence, supérieur à toutes les autres monnaies d'or, imité et contrefait dans toute l'Europe.

Il faut bien admettre cependant, puisque plusieurs de nos rois ont eu recours à cet expédient impopulaire de jongler avec les métaux précieux, qu'ils y trouvaient quelque bénéfice. Ce bénéfice était mince. L'opération qui consistait, ou à diminuer le titre d'une pièce, ou à en surhausser la valeur nominale, ne pouvait réussir qu'avec les créanciers du Trésor. C'était donc une banque-

route, vulgaire dans le fond, quoique compliquée dans la forme. Quant à l'opération inverse qui consistait à abaisser subitement le prix du kilo d'argent, à exiger, pour la valeur d'une livre, une plus grande quantité de grammes d'argent, c'était un impôt déguisé, destiné à grossir les recettes. Dans le premier cas, l'État coupait en deux ou en trois une pièce de 5 francs, et déclarait, en vertu de son droit régalien, que chacun des morceaux valait toujours 5 francs; dans le second, il annonçait que la pièce de 5 francs n'aurait plus cours que pour 2 fr. 50. Dans la première hypothèse il volait ses créanciers, dans la seconde il volait ses débiteurs.

Débiteurs et créanciers de l'État étant peu nombreux à ces époques reculées, ce vol mitigé, cette confiscation, ou cette taxe, comme on voudra l'appeler, n'a jamais procuré à la fiscalité capétienne des ressources bien considérables.

Les altérations monétaires et les variations *artificielles* des prix du kilo d'argent ayant été, comme je viens de le dire, sans influence sur le prix des marchandises exprimé en livres et en sous, il s'ensuit que, si l'on adopte les prix de la livre donnés par M. de Wailly ou ses prédécesseurs, méthodiquement et *annuellement* déduits des cours, fictifs ou réels, du marc d'argent, on commet de grossières erreurs.

Je crois plus sage de prendre, pour établir le

prix de la livre tournois en France, la *moyenne* du prix du kilogramme d'argent fin, à chaque époque; en ne tenant compte que dans une très faible mesure des valeurs extravagantes attribuées à ce métal, par les décisions éphémères du gouvernement. On obtient ainsi, de 1200 à 1600, dix-huit prix successifs de la livre tournois en francs.

Partie de 22 francs dans le premier quart du XIIIe siècle, elle était déjà descendue à 12 francs en 1320. Elle tombe d'une façon définitive, après quelques oscillations, à 7 fr. 50 en 1390. Elle avait donc baissé, en cent soixante ans, de près des deux tiers. Si elle avait continué dans la même proportion jusqu'en 1789, elle se serait réduite à quelques centimes. Mais, de 7 fr. 50 à la fin du XIVe siècle, elle mit près de cent ans avant de tomber au-dessous de 5 francs en 1488; et elle valait encore plus de 2 fr. 50 à l'avènement de Henri IV.

Quelle a donc été la cause de l'affaiblissement progressif de cet étalon monétaire? Et comment ce mot, qui signifiait, en 1220, 98 grammes d'argent fin, est-il venu à n'en plus signifier que 11 en 1600, et 4 1/2 en 1789?

Évidemment l'ingérence de l'État a joué un rôle dans cette dépréciation, quand elle s'attaquait, soit aux espèces, soit au prix du kilogramme de métal, *d'une manière lente et soutenue*. Le public n'était pas la dupe du gouvernement, dans ce dernier cas

plus que dans l'autre; il ne cédait qu'en apparence. Il consentait à appeler « livre » une quantité de métal fin moins grande qu'auparavant, et à prendre pour une livre une monnaie qui, par son titre ou son poids, ne valait précédemment par exemple que 18 sous. Mais il rehaussait nominalement, dans la même proportion du dixième, toutes les espèces, nationales ou étrangères, en circulation dans le moment; et celles qui valaient jusque-là une livre se trouvaient dès lors valoir dans le commerce 22 sous.

Quand le roi s'en prenait à une espèce d'or ou au prix du kilogramme d'or, c'était l'argent qui montait; il en résultait de même que la livre ne correspondait plus qu'à un peu moins d'or et à un peu moins d'argent.

Souvent aussi, sans aucune intervention du souverain, le rapport des deux métaux se dérangeait, comme il s'est dérangé dans notre siècle. Les ouvrages des financiers les plus sérieux, parus vers 1855, témoignent beaucoup d'inquiétude sur la baisse menaçante de l'or. On était à ce moment sous le coup des premières exploitations de la Californie, et déjà l'argent faisait une forte prime. Le contraire s'est produit, ainsi qu'on sait, depuis vingt ans; et le kilogramme d'or, au lieu de valoir seulement 15 kilogrammes et demi d'argent, comme la loi française lui en fait un devoir, se permet d'en valoir plus de 32.

De l'an 1200 à l'an 1600, le rapport entre les deux métaux descendit jusqu'à 10 et s'éleva jusqu'à 13. J'entends le rapport réel et commercial, non pas un rapport imaginaire comme celui qui est donné dans quelques tableaux, d'après ces prix fantaisistes du métal dont j'ai parlé plus haut, qui n'ont jamais été effectivement acceptés, et qui font varier la proportion de 17 en 1310 à 2 et demi en 1355.

Chaque fois que l'un des deux métaux montait, par rapport à l'autre, on chiffrait plus haut celui qui faisait prime.

On ne réduisait jamais le prix, exprimé en livres, du métal qui baissait; *on augmentait le prix de l'autre*. Aujourd'hui où l'argent vaut *légalement* 222 francs le kilogramme et l'or 3 444 francs, nous disons, pour évaluer une baisse de moitié sur l'argent, qu'il ne vaut plus que 111 francs, tandis que nos pères auraient dit que l'or vaut 6 888 francs, c'est-à-dire le double.

L'élasticité d'une monnaie de compte, qui n'était ni en or, ni en argent, facilitait singulièrement cette manière d'agir. On devine que, maintes et maintes fois répétées, dans le cours de six siècles, ces hausses et ces baisses des deux métaux, qui dépréciaient inévitablement la livre, aient fini par la réduire à peu de chose.

D'autant plus que, lorsque le fait se produisait, les pouvoirs publics ne manquaient pas d'inter-

venir, et accentuaient encore la baisse de la livre, sans le vouloir. Les gouvernements d'autrefois croyaient « dur comme fer », selon la locution populaire, qu'il existait entre l'or et l'argent un « juste rapport »; — on n'ose trop leur jeter la pierre à cet égard, les gouvernements modernes l'ont cru très longtemps, et il existe peut-être des hommes d'État qui le croient encore. — Partant, les plus honnêtes estimaient avoir le droit, et même le devoir, de maintenir ce rapport, puisqu'il était « juste ». Quand l'un des deux métaux renchérissait, bien vite des édits, ordonnances ou déclarations solennelles commençaient par lui enjoindre de reprendre son ancien prix; à quoi naturellement il n'avait garde d'obtempérer. Désespérant de vaincre cette résistance et de faire rentrer dans l'ordre cette marchandise rebelle; impuissant contre ce « cours abusif », comme il le nommait, l'État essayait souvent de rétablir le rapport auquel il tenait, en élevant le prix du métal qui restait stationnaire.

Mais l'élévation *légale* de ce dernier était immédiatement suivie d'une augmentation *commerciale* correspondante de l'autre. La lutte s'engageait entre l'autorité officielle, qui courait après son « juste rapport », avec une persévérance tout à fait bouffonne, et le public qui voulait précisément changer ce rapport. Les prix du kilo d'or et du kilo d'argent montaient alternativement, jusqu'à ce que

le souverain et ses ministres, vaincus par la force des choses, battissent en retraite. Un exemple mémorable des conflits de ce genre, où naturellement le commerce eut le dernier mot, nous est fourni par l'histoire monétaire du règne de Louis XIII, durant lequel le rapport entre l'or et l'argent, qui était en 1602 de 11 fr. 87, s'éleva à 14 fr. 76 en 1640.

Les prix respectifs de l'or et de l'argent, comme ceux de toute autre marchandise, ne dépendent pas seulement de leur abondance plus ou moins grande, mais de l'usage plus ou moins général qui en est fait. Croire que l'or était moins cher autrefois, parce qu'il était moins rare, serait une erreur. D'après une hypothèse vraisemblable il y aurait eu en l'an 1500, *36 fois moins d'or que d'argent*, tandis que, d'après la statistique d'extraction des métaux précieux depuis quatre siècles, il y a seulement aujourd'hui, sur le globe, *20 fois plus d'argent que d'or*. Cependant l'or ne valait en 1500 que 11 fois et demi l'argent, tandis qu'en 1895 il vaut 15 fois et demi plus, légalement, et 32 fois plus commercialement. Il est à la fois *plus abondant et plus cher*.

Et ce phénomène serait rendu plus sensible encore si l'on pouvait savoir combien, sur ces masses métalliques de 1500 et de 1895, il y a de kilogrammes employés aux usages domestiques, et combien il y en a de monnayés. L'on verrait que,

par suite de l'accroissement du bien-être des classes moyennes, une bonne quantité d'argent a passé en cuillers et en fourchettes, en montres, en anneaux, etc., et que les proportions respectives de l'or à l'argent : 1 à 36 en 1500, 1 à 20 en 1895, sont plus favorables même à l'argent qu'elles ne le paraissent. Il n'y a peut-être pas, en effet, le tiers de l'argent extrait des mines, à exister sous forme de numéraire; par suite, la proportion de la monnaie d'argent, par rapport à la monnaie d'or, est beaucoup moindre qu'au moyen âge.

Le simple bon sens, au surplus, ne suffit-il pas à le faire concevoir, et est-il besoin d'une statistique? La diminution seule du pouvoir d'achat des métaux précieux a rendu l'argent incommode, et impropre à une foule d'usages auxquels il suffisait jadis. Le même objet que l'on avait en 1400, en 1500, pour 1 000 grammes d'argent équivaut aujourd'hui à 5 000, ou 6 000. On pouvait porter 1 kilogramme dans sa poche, et 5 ou 6 kilogrammes dans sa valise; on répugne à porter 5 ou 6 kilogrammes d'argent dans sa poche et 25 ou 30 dans sa valise. Et je crois que l'argent aurait baissé bien davantage encore en notre siècle, par rapport à l'or, si l'on n'avait pas inventé le billet de banque, qui, s'appliquant aux deux métaux, atténue les défauts encombrants de l'un d'eux. Cet encombrement n'existait pas jadis; il fallait si peu de métal pour

tant de choses! La comparaison seule du grand nombre des paiements qui *devaient* se faire en argent, avec le petit nombre des paiements qui pouvaient se faire en or, suffit à faire prendre le premier, plutôt que le second métal, pour base des prix de la livre-monnaie.

Il nous reste à examiner les conséquences de la dépréciation de la livre pour la fortune mobilière. Elles ont été immenses. La fortune mobilière est la grande victime du passé. J'ignore quel sort lui est réservé dans l'avenir; il ne pourra vraisemblablement être pire. C'est un fait, à la vérité, que nul n'ignore, mais le résultat de cette étude est de le mettre plus complètement en lumière. Ce genre de fortune a été atteint en France de trois façons : par la diminution du pouvoir de l'argent, par l'avilissement de la livre-monnaie, par la baisse du taux de l'intérêt. Et ces trois fléaux des capitalistes du moyen âge ont réduit leur bien à peu près à rien. Nous avons vu deux de ces causes, nous allons voir la troisième.

La conclusion qui en découle, c'est qu'il n'y a pas dans notre pays — la perte a été moins rude dans certains autres, puisque la livre anglaise valait encore 25 francs en 1789, tandis que la nôtre était tombée à 0 fr. 95 — *un seul rentier qui date de plusieurs siècles.*

Un capital de 1 000 livres, qui valait 22 000 francs en 1200, n'en valait plus intrinsèquement que

16 000 en 1300, 7 500 en 1400, 4 600 en 1500, et était tombé en 1600 à 2 500 francs. Il allait encore être réduit dans les temps modernes. Ces 1 000 livres qui valaient, en 1600, 2 500 francs, baissèrent en 1650 à 1 800 francs; en 1700, elles ne faisaient plus que 1 500 francs, en 1717 que 1 200 francs et en 1789 que 950 francs.

On ne peut s'empêcher de sourire quand on voit les colongers de Marmoutiers payer, au XVIIIe siècle, un denier de fermage par acre de terre, absolument le même prix qu'au temps de Charlemagne, où la livre valait *intrinsèquement* 81 francs de notre monnaie, et avait un pouvoir d'achat neuf fois plus grand; ce qui donne pour ce denier, représentant humblement sous Louis XVI les trois quarts d'un de nos centimes, une valeur *relative* de 3 francs en l'an 800.

Plusieurs ordonnances avaient stipulé que, lorsqu'il y aurait un changement dans les monnaies, le débiteur devait payer le poids d'argent qu'il s'était engagé à compter le jour du contrat, sans avoir égard à la quantité de pièces. Jamais ces ordonnances ne furent observées, ni pour les cens, ni pour les rentes foncières, ni pour aucun autre revenu. La diminution se faisant graduellement, d'une manière presque insensible, sou à sou, les générations se succédaient sans pouvoir, sans songer peut-être, à protester contre une décrois-

sance qui s'imposait à eux, sous l'aspect d'une inéluctable fatalité.

Ces droits féodaux, que des précautions minutieuses semblaient devoir maintenir, furent anéantis par ces précautions mêmes. On avait établi, pour le cas où le censitaire ne pourrait accomplir tel ou tel travail en personne, un rachat en argent qui, au début, a dû être égal, voire supérieur, à la valeur du travail. On dit, par exemple, qu'il devra « faire une journée de fauche *de son corps*, ou payer 12 deniers », parce qu'alors la journée du faucheur valait 12 deniers au plus. Quand elle valut douze ou quinze sous, tout le monde se racheta, et le seigneur fut, qu'on me passe l'expression, *floué* sans aucun remède. Les même causes qui, jusqu'à Henri IV, avaient amené cet avilissement de la livre, à savoir le changement de valeur des deux métaux par rapport l'un à l'autre, et l'intervention de l'État dans les monnaies, continuèrent d'agir de 1600 à 1800.

En recherchant, d'après les rares documents dont on dispose, la proportion respective des deux métaux dans la circulation, on voit qu'en 1640, à l'époque où furent refondus les anciens écus et fabriqués les premiers louis, l'argent équivaut à environ 72 pour 100 de la masse des monnaies, l'or à 28 pour 100. En 1780, l'argent ne correspond plus qu'à 66 pour 100 et l'or à 33 pour 100.

Quoique plus abondant, l'or est cependant plus cher, puisqu'il vaut 15 fois 1/2 l'argent, au lieu de 14,75, comme en 1640.

Le mouvement s'est bien plus fortement accentué en notre siècle : dans l'Union latine, dont la France fait partie, l'argent représente seulement 44 et l'or 56 pour 100 du numéraire.

Il est une période de l'histoire pratique des monnaies, sur laquelle le lecteur serait en droit d'attendre de nous des renseignements nouveaux : c'est celle qu'embrasse le système de Law. Tout le monde a entendu dire qu'à cette époque les prix furent bouleversés, que ceux des immeubles montèrent au quintuple, que le numéraire avait perdu non seulement son pouvoir d'achat, mais aussi sa valeur nominale.

Or cela n'est vrai que dans une imperceptible mesure, en dehors de la rue Quincampoix, du Palais-Royal, des boutiques et des salons de quelques spéculateurs qui édifiaient ce veau d'or en papier, le dépeçaient ou dansaient autour. Cette colossale mystification du « système », le plus fameux de tous les *krachs* de bourse, dont les auteurs étaient à moitié dupes, comme toujours, n'a pas eu les conséquences économiques que l'on serait porté à s'imaginer. Aventure sans lendemain, elle ne produisit pas, même aux heures de son court triomphe, tous les résultats que l'histoire nous décrit. Les prix, exprimés

en livres, sous et deniers, *n'ont pas varié dans les provinces, ni même pour ainsi dire dans la capitale.*

On a la preuve que les plus minces bourgs connaissaient, aux extrémités du royaume, ne fût-ce que par les édits et les arrêts du Conseil d'État, la situation monétaire, le cours des billets de la Banque générale, la dépréciation des espèces d'or et d'argent; mais, comme faisait le peuple du moyen âge, durant les altérations de Philippe-le-Bel et de Jean-le-Bon, les sujets de Louis XV laissaient aux agioteurs parisiens et aux fonctionnaires les cours officiels du kilo d'or et d'argent. Ils continuaient à donner à la livre de compte la même valeur, ou à peu près, de 1718 à 1722, que dans les dernières années du règne précédent.

De telle sorte que, si l'on adoptait les cours officiels, si l'on donnait à la livre de ce temps une valeur moyenne entre 0 fr. 32 et 0 fr. 70, bien loin de constater la hausse des prix que plusieurs historiens de Law nous assurent avoir eu lieu, on se trouverait en présence d'une baisse énorme et tout à fait inexplicable.

La baisse effective de la monnaie n'eut lieu qu'en 1726, lors de la refonte des espèces. La diminution de ces espèces décriées infligea alors aux particuliers et aux établissements publics une perte réelle, mais très amoindrie par l'état d'épar-

pillement où elles se trouvaient, dans tant de poches et de coffres-forts [1].

1. La livre tournois a valu en moyenne :

De 1200 à 1225.....	21 fr. 77	De 1541 à 1560.....	3 fr. 34
— 1226 à 1290.....	20 fr. »	— 1561 à 1572.....	3 fr. 11
— 1291 à 1300.....	16 fr. »	— 1573 à 1579.....	2 fr. 88
— 1301 à 1320.....	13 fr. 40	— 1580 à 1601.....	2 fr. 57
— 1321 à 1350.....	12 fr. 25	— 1602 à 1614.....	2 fr. 39
— 1351 à 1360.....	7 fr. 26	— 1615 à 1635.....	2 fr. 08
— 1361 à 1389.....	8 fr. 90	— 1636 à 1642.....	1 fr. 84
— 1390 à 1410.....	7 fr. 53	— 1643 à 1650.....	1 fr. 82
— 1411 à 1425.....	6 fr. 85	— 1651 à 1675.....	1 fr. 63
— 1426 à 1445.....	6 fr. 53	— 1676 à 1700.....	1 fr. 48
— 1446 à 1455.....	5 fr. 69	— 1701 à 1725.....	1 fr. 22
— 1456 à 1487.....	5 fr. 29	— 1726 à 1758.....	0 fr. 95
— 1488 à 1511.....	4 fr. 64	— 1759 à 1771.....	0 fr. 90
— 1512 à 1540.....	3 fr. 92	— 1771 à 1790.....	0 fr. 95

CHAPITRE III

LE TAUX DE L'INTÉRÊT ET LES VALEURS MOBILIÈRES

Ainsi que nous l'avons déjà constaté, le pouvoir de l'argent *sur lui-même*, dont le taux de l'intérêt, c'est-à-dire le loyer de l'argent, est le critérium, n'a pas subi jadis les fluctuations du pouvoir général de l'argent *sur les marchandises*. Le taux de l'intérêt est demeuré stationnaire, depuis le commencement du XIIIe siècle jusqu'à la fin du XIVe, tandis que le pouvoir de l'argent diminuait. Il n'a pas bougé davantage lorsque ce pouvoir s'est mis à hausser au XVe siècle; au contraire, le loyer de l'argent a fortement baissé vers 1480 à une époque où l'argent, en marchandises, était plus cher qu'il n'avait jamais été depuis quatre cents ans.

Un second fait, non moins frappant, c'est la

très grande différence qui existe au moyen âge entre le taux d'intérêt des valeurs mobilières et celui des biens immeubles ou assimilés. L'un dépasse 20 pour 100, l'autre atteint à peine 10 pour 100 dans les campagnes et moins encore dans les villes. Je parle ici de la période antérieure à 1475; car à partir de cette date, le taux de l'intérêt des prêts mobiliers dégringola de 20 pour 100 à 15, 12, 10 et 8 pour 100, où il avait même de la peine à se maintenir au début du XVIIe siècle; tandis que le revenu des terres s'abaissait seulement, durant le même temps, à 7 et 6 pour 100. Après avoir été beaucoup plus éloignés l'un de l'autre qu'ils ne le sont de nos jours, ces deux revenus en vinrent à se rapprocher aussi beaucoup plus qu'ils ne font dans l'époque moderne, qu'ils ne faisaient surtout il y a une quinzaine d'années.

Les causes de ces phénomènes économiques sont aisées à saisir. Il est bien vrai que le loyer de l'argent dépend de l'offre et de la demande, comme le prix de toute chose au monde; mais l'offre et la demande « d'argent à louer », — autrement dit le taux de l'intérêt, — n'obéissent pas aux mêmes lois que l'offre et la demande « d'argent à acheter », que le prix de la vie (puisque vendre des marchandises, c'est acheter de l'argent).

Si le rapport entre « l'argent à louer » et « l'argent à vendre » était constant et absolu, le taux de l'intérêt serait toujours bas quand les marchan-

dises sont chères, dans le cas, bien entendu, où la cherté des marchandises ne proviendrait pas de leur rareté, mais de l'abondance de l'argent. Or, on a parfois vu le contraire; d'où l'on peut conclure qu'il n'y a aucune connexité entre ces deux faits. C'est que l'argent à vendre et l'argent à louer ne répondent pas aux mêmes usages, aux mêmes besoins. Nous avons recherché ce qui faisait augmenter ou diminuer la puissance d'achat de l'argent, venant sur le marché pour y être *échangé* définitivement contre un autre produit.

L'argent que l'on veut seulement *prêter*, pour en retirer un loyer annuel, ne subit pas les mêmes influences. L'offre d'argent à prêter vient de l'épargne accumulée, des capitaux disponibles; la demande d'argent à emprunter vient du commerce, des entreprises industrielles. Il semble à première vue qu'en comparant, aux temps féodaux et de nos jours, d'une part la masse d'argent à placer, le métal errant, en quête d'emploi, d'autre part, les besoins du commerce et de l'industrie, le taux de l'intérêt aurait dû être autrefois beaucoup plus bas qu'il n'était. En admettant que la somme des capitaux ait été beaucoup moindre au XIVe siècle, qu'elle ne l'est de nos jours, le besoin de ces capitaux a dû être encore moins grand que la masse n'en était petite.

Seulement l'intérêt des prêts purement mobiliers n'était pas alors à un taux normal; il ne

résultait pas de la libre concurrence des prêteurs et des emprunteurs. La législation, les mœurs surtout, ont joué dans le prix du loyer de l'argent un rôle dont il faut tenir compte. Si les mœurs et les lois ont eu et auront toujours une action réciproque les unes sur les autres, les premières sont incontestablement beaucoup plus puissantes que les secondes; nous venons d'en avoir une nouvelle preuve à propos des altérations de monnaies. Mais, en fait de prêt à intérêt, d'usure, — les deux mots alors étaient synonymes, — les mœurs étaient d'accord avec les lois pour le réprouver. La faute en est-elle à l'Église catholique, dont les docteurs et les papes portent généralement, devant l'histoire, la responsabilité du discrédit où demeurait le commerce de l'argent? — L'Évangile pourtant, dans sa parabole des cinq talents qui en ont rapporté cinq autres, recommande, comme un modèle, l'exemple de deux trésoriers qui plaçaient l'argent de leur maître à 100 pour 100. — Ces papes et ces docteurs n'auraient-ils fait eux-mêmes que partager l'erreur commune de leur temps, l'idée fausse que l'on avait, bien avant l'institution du christianisme, sur « l'argent issu de l'argent », qu'Aristote estimait un profit *contre nature*? Chacune de ces hypothèses est sans doute partiellement vraie.

Toujours est-il que, par une aberration singulière, les mêmes gens qui trouvaient tout naturel de louer leurs terres ou leurs maisons, trouvaient

dégradant de louer leur argent; qu'à cette époque de servage, où la personne humaine, susceptible de vente et d'achat, était considérée comme une marchandise, dont le possesseur, clerc ou laïque, surveillait très strictement et s'appropriait, en toute sûreté de conscience, l'accroissement par reproduction, l'or et l'argent, — ou même le blé, car le prêt des denrées était aussi mal vu que le prêt des métaux, — n'étaient pas regardés comme pouvant à bon droit se reproduire par la location.

On n'oserait se montrer trop sévère pour ces excentricités de la raison des aïeux, parce que nos descendants trouveront encore matière à rire dans beaucoup de nos idées actuelles, qui nous paraissent les plus respectables; que beaucoup de professions sont décriées ou vénérées qui, dans deux ou trois siècles sans doute, ne le seront plus. N'oublions pas qu'il y a fort peu de temps qu'un chirurgien est l'égal d'un médecin, fort peu de temps aussi que les artistes dramatiques jouissent du droit commun des chrétiens et des citoyens, et que les marchands d'esclaves n'en jouissent plus, qu'un agent de la police criminelle, qui maintient l'ordre social en pourchassant, au péril de sa vie, ceux qui tendent à le troubler, est infiniment plus bas placé dans l'estime publique qu'un huissier ou un avoué qui rendent de moindres services. La carrière industrielle, même depuis 1789 où elle ne fait plus déroger personne, continue à être en

France, dans certaines classes éclairées, moins prisée que le métier militaire, quoique ce dernier offre beaucoup moins de danger, dans les longues périodes de paix qui ont été l'honneur de notre siècle, que vingt professions très périlleuses et plus utiles à l'humanité.

Ces opinions et bien d'autres, vestiges du moyen âge, nous aident à comprendre comment le rôle de prêteur d'argent a pu être regardé, durant de longs siècles, comme une occupation avilissante pour ceux qui l'exerçaient habituellement, ou qui, indirectement, par l'octroi de leurs capitaux, y participaient.

De là l'extrême rareté des prêteurs, la mauvaise organisation du prêt et le taux inouï de l'intérêt, conséquences naturelles de l'absence de concurrence et du défaut de sécurité. On connaît la législation spéciale et incohérente appliquée, pendant quatre cents ans, par les divers princes de l'Europe, aux tristes banquiers de leurs États, juifs et lombards, traités tantôt comme des vaches à lait, qu'on nourrit à discrétion pour qu'elles rendent davantage, tantôt comme des ennemis de l'ordre public, que l'on rançonne et que l'on détruit.

Tolérés, expulsés, rappelés, ces instruments odieux et nécessaires du crédit demeurent dans le monde civilisé, du XIIe au XVIe siècle, comme des oiseaux à demi sauvages sur des branches à moitié pourries, vont, viennent, dressent ou replient leurs

bancs ou leurs tables sur les places des villes, ouvrent ou ferment leurs échoppes, selon les besoins ou les caprices des potentats ou des foules. Philippe-Auguste leur permet le prêt à raison de 10 pour 100 l'an; Philippe-le-Bel (1312) fixe le taux de l'intérêt à 15 pour 100, pour les affaires traitées en foire, et à 20 pour 100 pour les opérations ordinaires. Louis-le-Hutin l'autorise, quelques années plus tard, jusqu'à 260 pour 100 (un sou pour livre par semaine), mais pas davantage; « car, disait-il dans son ordonnance, notre volonté n'est mie qu'ils puissent prêter à usure ».

Ce monarque était trop bon; il laissait à l'intérêt légal une marge dont celui-ci n'avait pas besoin. Il n'existe pas d'emprunts faits à 260 pour 100 (même parmi les emprunts « à la petite semaine »). Une pauvre serve de Troyes, débitrice, en 1388, d'une somme de 25 sous, pour laquelle elle a mis en gage sa meilleure « cotte », paie 2 deniers pour livre par semaine, soit sur le pied de 47 pour 100 par an pendant les quatre mois que dure sa dette. C'est là du moins le taux le plus élevé que j'aie remarqué, bien que plus tard, à Grenoble, le conseil communal demande que l'on exerce des poursuites contre les usuriers « qui exigent un intérêt de 100 pour 100 ». Mais il peut y avoir là une de ces exagérations de langage, comme les assemblées délibérantes d'autrefois ne craignaient pas d'en commettre.

L'intérêt *mobilier* a varié en France, au moyen âge, autant qu'on en peut juger par un très grand nombre d'exemples choisis dans beaucoup de provinces, de 45 à 10 pour 100. En moyenne, il oscille entre 20 et 25 pour 100, mais plus près de 20 que de 25. Il y a pourtant d'assez grandes différences entre les divers pays, selon le degré de civilisation où ils sont parvenus, et la prospérité relative dont ils jouissent.

L'empereur Louis de Bavière accorde, en 1338, aux bourgeois de Francfort, « par privilège spécial », que les emprunts faits par eux ne pourront plus être qu'à 22 pour 100. Les juifs réclament à Francfort 32 pour 100 en 1491, et jusqu'au XVIIIe siècle, dans le Brandebourg, on leur permit de prendre 24 pour 100. A Strasbourg, au contraire, centre riche et populeux, sous une administration intelligente, le taux de l'intérêt avait prodigieusement diminué dès le XVe siècle, alors que dans la France, ruinée et défigurée par la guerre, il conservait ses hauts cours.

En Italie, où Vérone fixait le taux légal à 12 1/2 (1228), ces règles n'avaient été que médiocrement observées, puisque les Florentins, pour réduire l'usure, appelaient, en 1430, dans leur ville les juifs, qui s'engageaient à n'exiger que 20 pour 100. L'établissement, dans la péninsule, des *monti*, ou banques communales, contribua à la baisse du taux. C'est à ces *monti* italiens, au principe qu'ils

posaient, et aux imitations dont ils furent l'objet, c'est-à-dire, en résumé, à l'acclimatation, à la légitimation du prêt à intérêt, qu'est dû le développement du crédit au XVIe siècle. Certes, l'affluence des métaux précieux favorisa cette amélioration; mais on en constate les premiers symptômes avant que l'or et l'argent d'Amérique aient fait leur apparition dans le vieux monde, et on les constate dans le Midi plutôt que dans le Nord.

A Paris, sous Louis XII, quand le roi voulait amortir les rentes dues par lui à des particuliers, il les capitalisait « au denier 12 » — 8,33 pour 100 —. C'est au même taux de 8 pour 100 que fut émis, en 1522, un emprunt d'État qui est regardé comme l'origine de la dette publique. Il est vrai que cet emprunt fut un peu forcé, et qu'il fallut « user de contrainte envers les principaux bourgeois et notables ». Mais la banque de Lyon établie en 1543 par François Ier, ne payait à ses déposants que 8 pour 100 d'intérêt; le taux des créances chirographaires privées, constaté sur tout le territoire dans les registres des tabellions, n'excède pas cette proportion; et les villes, pour leurs emprunts municipaux à la fin du XVIe siècle, obtenaient le même taux et même des taux inférieurs.

La législation civile se modifiait alors insensiblement, et les foudres religieuses contre le prêt à intérêt perdaient de leur rigueur. *Officiellement*, la doctrine de l'Église romaine demeura immobile;

Innocent XI et Benoît XIV se crurent obligés de faire, aux XVIIe et XVIIIe siècles, de nouvelles et solennelles professions des théories de la scolastique; mais les théologiens y introduisirent tant de distinctions, y ménagèrent de si larges brèches, que toutes les formes de prêts furent dès lors autorisées *en pratique*. Le jour où l'on reconnut qu'il y avait matière à intérêt légitime, si le prêt comportait pour le prêteur un « gain cessant », un « dommage naissant », un « péril du capital », selon les expressions des casuistes, comme tous les prêts imaginables rentrent nécessairement dans un de ces trois cas, la prohibition n'exista plus que sur le papier.

La tolérance de l'intérêt eut pour premier résultat celui de faire cesser l'*usure*, ou l'intérêt excessif, selon le sens dans lequel nous prenons aujourd'hui ce mot.

Les tribunaux, surtout dans le Midi, se montraient aussi beaucoup plus favorables au droit des créanciers qu'ils n'avaient fait jusqu'alors. Dans le ressort du parlement de Bordeaux, on ne pouvait exiger d'intérêts pour argent prêté, quand bien même on les eût stipulés dans le contrat; *mais* le débiteur pouvait les payer, si bon lui semblait, et, une fois payés, ils ne pouvaient plus être « répétés ». Au nord de la France, à Paris notamment, où la prohibition de l'intérêt subsistait presque entière dans les textes, la jurisprudence donnait au capitaliste, par des combinaisons de

procédure, le moyen de sauvegarder ses titres et améliorait, en diminuant les risques du prêteur, les conditions faites à l'emprunteur.

Si la location de l'argent, l'intérêt mobilier, était, au moyen âge, un délit aux yeux de la loi, un péché aux yeux de l'Église, il en allait tout autrement de l'intérêt immobilier, de la location des terres ou des maisons. Celle-ci était parfaitement admise et respectable.

Aussi se fait-elle à un taux beaucoup plus bas. M. Guérard l'a évalué à 7 1/2 pour 100 au XIIIe siècle. Ce taux pourrait être admis pour les immeubles urbains, non pour les revenus ruraux. Si l'on sépare les premiers des seconds, on remarque que le *quantum* de la rente est plus élevé à la campagne que dans les villes. Je l'évalue, en ce qui me concerne, à 8 pour 100 pour les maisons et à 10 pour 100 pour les terres.

Cette proportion, si contraire à ce qui existe de nos jours, où les maisons de Paris rapportent toujours plus que les fermes et les domaines des champs, a sans doute sa raison d'être dans ce fait que la sécurité était beaucoup plus grande, du XIIIe au XVIe siècle, dans les villes fermées que dans les campagnes. Celles-ci, ouvertes à toutes les invasions, et affectées par tant de troubles qui n'atteignent pas les biens abrités derrière des remparts, ont dû éprouver de ce chef la moins-value que j'ai constatée.

Urbains ou ruraux, les revenus des immeubles de jadis étaient en partie mobilisés par l'institution des *rentes foncières*. La création de ces sortes de rentes, devenues avec le temps de véritables valeurs mobilières, avait été dans l'origine une simple vente. C'est donc à tort qu'on l'a parfois comparée à l'hypothèque moderne, avec laquelle *elle n'a rien de commun*. Le propriétaire actuel, qui hypothèque son bien, contracte un emprunt dont ce bien sera le gage. Il garde ce bien et possède en outre un capital dont il sert la rente. C'était le contraire autrefois. Le propriétaire qui constituait une rente foncière sur sa terre ou sa maison ne recevait aucun capital; de plus, il abandonnait sa maison ou sa terre, il en transférait la possession et la jouissance à un tiers, qui s'obligeait à lui payer en retour un revenu annuel immuable. Hypothéquer, c'est emprunter, tandis que constituer une rente, c'était prêter. Et le prêt étant le plus souvent irrévocable, puisque le prêteur ne pouvait pas plus se faire rendre son immeuble que l'emprunteur ne pouvait l'obliger à le reprendre, la constitution d'une rente foncière a tous les caractères d'une aliénation complète, faite moyennant un intérêt perpétuel, au lieu de l'être moyennant une somme une fois payée. Quelquefois le prêteur, ou vendeur, comme on voudra l'appeler, se réservait le droit de réméré. La rente, en ce cas, était dite rachetable.

Cette clause ne paraît pas influer sur le taux d'intérêt des unes et des autres. Les immeubles se capitalisent, du XIIIe au XVe siècle, jusqu'à Louis XI, sur le pied du « denier 10 » — 10 pour 100, — à la campagne, et en ville, du « denier 12 », — 8,33 pour 100; — car le marché des rentes foncières servait de régulateur aux fermages et aux loyers.

Les chiffres de 8 et 10 pour 100 n'étant que des moyennes, il serait aisé de citer des taux très supérieurs ou très inférieurs, des rentes vendues sur le pied de 4, de 3 1/2 pour 100, tandis qu'on rencontre des cens négociés à 15, 20 pour 100, selon le crédit de l'emprunteur et la solidité du gage. De pareils écarts se retrouvent sur toute la surface de la France.

Si le taux des rentes foncières peut être évalué chez nous, entre les années 1200 et 1475, à 10 et 8 pour 100, selon que l'immeuble sur lequel elles reposent est situé en plein champ ou dans une enceinte fortifiée, on remarque que ce taux a une tendance marquée à s'élever au XVe siècle. Sans prétendre donner un chiffre positif, j'estime que ces moyennes sont à peine atteintes de 1300 à 1380, tandis qu'elles sont plutôt dépassées de 1380 à 1450. A cela rien d'extraordinaire : tant de maisons, dans cette dernière période, étaient inhabitées et tombaient en ruines, tant de labours étaient incultes, que bien des rentes furent alors mal ou

point payées, et, la valeur vénale des immeubles ayant subi une dépréciation correspondante à celle du revenu, le créancier de la rente n'avait aucun avantage à évincer le débiteur, pour rentrer en possession d'un immeuble qui n'aurait peut-être trouvé ni acheteur ni fermier. Il patientait donc; mais les revenus de ce genre eurent le sort de toute valeur qui devient moins sûre : elle fut capitalisée moins haut.

Je ne m'occupe pas ici du taux légal; il ne faut jamais, en semblable matière, se fier aux règlements des pouvoirs publics, qui sont généralement en deçà ou au delà de la vérité. Ainsi l'intérêt des rentes constituées ne fut abaissé officiellement à 8,33 pour 100 qu'en 1567; mais ce taux, auquel effectivement le clergé empruntait, était déjà en usage depuis les premières années du XVIe siècle, et il descendit sous le règne de Henri III, pour les placements solides, jusqu'à 7 et 6 1/2.

Le commerce des rentes foncières constitua, au moyen âge, une vaste et perpétuelle spéculation, tout à fait indépendante des transactions dont les immeubles eux-mêmes étaient l'objet. Ce propriétaire, que nous avons vu vendre sa terre pour un revenu, pouvait transférer ce revenu, à titre gratuit ou onéreux, le morceler même à l'infini. Cette rente, passant de main en main, devint ainsi une valeur très mobile, autant que peuvent l'être les obligations d'une compagnie de chemin de fer de

nos jours. C'est par milliers, par dizaines de milliers, que chaque année l'on vendait et l'on achetait, en France, des parcelles de rente dont le prix n'était souvent que de quelques sous.

Au début, la rente foncière représentait assez exactement le revenu du sol, ou le loyer de la maison, sur qui elle reposait. Elle ne pouvait valoir plus, puisque personne ne l'aurait achetée, ni valoir moins, puisque personne ne l'aurait constituée à perte. Mais par le seul mouvement de la fortune publique, par la hausse des terres, par la dépréciation de la livre-monnaie, la rente en vint au XVIe siècle, et surtout au XVIIe, à ne plus représenter que le quart, le dixième, le cinquantième parfois du revenu.

Quand aucune clause de réméré n'avait été introduite dans le pacte primitif, — et c'était le cas des 99 centièmes des rentes créées, — la plus-value profitait exclusivement aux détenteurs du fonds, qui n'étaient tenus à autre chose qu'au paiement d'une rente annuelle, devenue, avec le temps, dérisoire. Dans les cas où le droit de rachat avait été stipulé, ce droit de rachat devint, à son tour, une valeur mobilière. Le propriétaire, qui n'en profitait pas lui-même, le négociait à un tiers, qui le transférait à un autre; ce titre se cotant plus cher à mesure que le bénéfice à réaliser par le rachat devenait plus important. Ainsi le droit de rachat d'une rente de 10 livres, créée en 1300 sur un im-

meuble estimé alors 100 livres et qui, en 1 580, se serait vendu peut-être 5 000 livres, pouvait valoir 4 900 livres; c'est-à-dire toute la différence de la valeur nouvelle de la terre avec l'ancienne; sans même tenir compte de ce fait que 100 livres de 1 300 représentaient 1 600 francs *intrinsèques*, tandis que 100 livres de 1 580 ne représentaient que 257 francs.

La richesse mobilière de ce temps consistait aussi en rentes de grains, ou autres produits agricoles, payables en nature, en sommes dues par contrats, ou « rentes constituées », en prêts sur billets, en rentes viagères émises par les villes ou les hospices, et, à partir du XVIe siècle, en titres de *Monts*, ou banques locales. Les rentes en blé étaient les fonds publics des XIIIe et XIVe siècles; elles avaient un cours dépendant des prix du blé, très variable par conséquent, donnant lieu à des ruines, à des fortunes subites. Chaque année, un nombre énorme de rentes de blé sont vendues, non pas *selon le cours moyen* des blés pendant les années précédentes, mais sur la base du cours des blés *au jour de la vente*; et Dieu sait à quelles oscillations ce cours était soumis! Comme les rentes foncières, les rentes de blé se capitalisent « au denier 10 »; si tel seigneur vend 60 sous tournois une rente de quatre boisseaux de froment, c'est que, cette année-là, on estime à 6 sous la valeur des quatre boisseaux.

A cette époque où le lien national était si lâche, l'État, chargé d'un très petit nombre de fonctions, ayant par suite peu de ressources et peu de besoins, n'avait guère de finances. Les emprunts d'État affectaient plutôt la forme de subventions extraordinaires, tirées, moitié de gré, moitié de force, des principaux sujets. Chevaliers, abbés, chapitres, communautés bourgeoises, versaient des sommes qui variaient de 1 000 et 1 500 livres jusqu'à 100 sous. Ils recevaient en échange des « reconnaissances » sur parchemin, qui n'avaient que la valeur du parchemin, puisqu'on ne leur payait le plus souvent ni intérêt ni capital; mais il s'y attendaient. Comme le fait remarquer le rédacteur des rôles, pour une avance de ce genre faite, au XIIIe siècle, par la sénéchaussée de Saintonge : « Sachez, sire, qu'il y a plus de don que de prêt ». Et, sur cette considération judicieuse, on ne remboursa personne.

Il est d'autres créances, d'autres biens, d'autres titres, dont les usages d'autrefois avaient fait des espèces de valeurs mobilières, et qui n'ont pas d'analogues dans notre civilisation : les droits à indemnité pour meurtres, « excès », ravissements de virginité, et autres crimes ou délits pouvant donner lieu à réparations pécuniaires. Ces droits se vendent, se transmettent fréquemment de l'un à l'autre. Un père peut ainsi tirer quelque parti du viol de sa fille, en négociant son titre à dommages-

intérêts, et celui qui achète ce titre y peut gagner à son tour.

Les prisonniers de guerre sont aussi, par les rançons qu'ils représentent, de précieux billets au porteur. Il se traite à leur sujet beaucoup d'affaires à la « bourse » féodale des châteaux forts. Un habile homme, le soir et le lendemain de la bataille, tâche d'apprendre les noms et la fortune des prisonniers qui ont été faits par son parti. Il les achète à son voisin, à son ami, qui n'en connaissait pas comme lui la valeur; et il réalise, en les revendant, des bénéfices considérables; ainsi qu'un collectionneur actuel, sur des objets rares qu'il a obtenus pour un morceau de pain.

Marchandise sur laquelle on spécule, ces prisonniers sont tantôt une monnaie qui sert à payer d'anciennes dettes, tantôt un fonds qu'on pouvait hypothéquer et sur lequel les créanciers ouvraient un ordre, tantôt une lettre de change qui servait à établir le solde d'un compte, et qu'on expédiait à distance. Les changements de mains que subissent les prisonniers de marque, les discussions auxquelles leur dépense donne lieu, enfin le grand nombre d'intéressés qui ont des reprises à exercer sur leurs rançons, tout cela nous fait comprendre que leur garde et leur entretien n'étaient pas sans inconvénients pour ceux qui les avaient pris; souvent ce que ces derniers avaient de mieux à faire était de les vendre à de riches spéculateurs. Le prix

que les seigneurs devaient mettre pour recouvrer leur liberté était élevé toujours et parfois énorme. Je ne parle pas ici des rançons historiques de rois ou de princes; parmi les simples gentilshommes, le mieux traité de ceux qui me sont passés sous les yeux est un noble breton, J. de Sesmaisons, pour lequel on se contente au xve siècle de 48 000 francs de nos jours; cent ans avant, trois chevaliers gascons, les sires de la Roche, de Beaufort et de Lignac, avaient dû financer ensemble plus d'un million avant d'être relâchés.

Certains hommages féodaux, dont une question d'argent est l'origine et le but unique, doivent eux-mêmes être classés parmi les biens meubles. Tout salaire, toute obligation, prenant la forme d'un fief, on affieffait de l'argent, et l'on devenait *vassal d'un billet de mille francs* ou d'un sac de pièces d'or. Il y avait une féodalité mobilière ou métallique, à côté de la féodalité foncière ou terrienne. Les vassaux étant la richesse du suzerain, il est naturel qu'il en achète avec de l'argent, aussi bien qu'avec de la terre. Imbert de Tréfort, écuyer, se déclare vassal de Jean de Chalon, en reconnaissance d'un don de 20 livres viennoises (1279); un chevalier fait hommage au seigneur de Chatelbelin (1392) pour prix d'un cadeau de 100 florins d'or, etc. De pareils exemples ne sont pas rares, et nous montrent le rôle de l'argent à cette époque beaucoup plus étendu qu'on ne se le figure; puis-

qu'il servait à représenter en les monnayant, à transformer en valeurs vénales, transmissibles par conséquent et mobiles, — ce qui proprement est le fait du bien meuble, — une foule de propriétés qui semblent, au premier abord, ne pas se prêter aux transactions marchandes.

A partir du XVIIe siècle, le prêt à intérêt marcha sans lisières dans le monde. « Il y a depuis longtemps, disait La Bruyère, une manière de faire valoir son bien, qui continue toujours d'être pratiquée par d'honnêtes gens, et condamnée par d'habiles docteurs. »

Les docteurs s'étaient fort adoucis. Les rentes foncières, créées d'ancienne date, continuent d'être touchées et vendues; mais on en crée beaucoup moins de nouvelles, — la forme de location des terres change, — et on rachète les anciennes quand on le peut. Elles ne sont plus, depuis Henri IV, la principale valeur mobilière; et leur importance dans la fortune publique ira sans cesse en décroissant, jusqu'au jour de la Révolution.

En revanche, les « rentes constituées », que dans le midi l'on nomme des « pensions », reposant, non sur un immeuble, mais sur la personne et l'ensemble des biens du débiteur, augmentent singulièrement en nombre. « A prendre votre costume depuis les pieds jusqu'à la tête, dit l'Avare de Molière à son fils, il y aurait là de quoi faire une bonne *constitution.* » Ces constitutions ou pen-

sions, que l'on se transmet et dont on hérite, ne sont autre chose que l'intérêt d'un prêt, le plus souvent non remboursable, fait par un particulier à un autre. Les valeurs de ce genre sont très inégalement réparties entre les diverses classes sociales; presque toutes sont aux mains de la bourgeoisie urbaine, de grand et de petit plumage. Les gentilshommes sont emprunteurs plutôt que créanciers. A Amiens, un président à la Chambre des comptes jouit de 4 500 livres de rente sur le duc de Chaulnes, un conseiller à la cour des aides en a 1 000 sur le maréchal de Schomberg; l'assesseur en la prévôté de Montdidier en possède 300 sur le marquis de Feuquières, et un chanoine de Péronne 200 sur le comte de Créqui.

Les emprunts publics municipaux, qui se fractionnent en parts très minimes, des exploitations privées, mises en actions, des sociétés commerciales de diverse nature, attirent, dès le règne de Louis XIII, une bonne partie de l'épargne. On négocie, en 1643, des rentes sur les coches et carrosses de Rouen; ce sont les « obligations du canal de Suez » d'alors.

Une nouvelle sorte de biens meubles, que les XIVe et XVe siècles avaient ignorée, que nos contemporains ne connaissent plus guère, mais qui occupe une place importante dans le portefeuille des gens aisés aux XVIIe et XVIIIe siècles, ce furent les charges vénales, — financières ou judiciaires, —

charges de robe et d'épée, roturières et nobles, modestes ou grandioses, depuis cent livres jusqu'à cinq cent mille. Ainsi que dans la mythologie grecque ou romaine, on supposait l'existence d'un génie protecteur de chaque ville, de chaque maison, et l'on s'arrangeait de façon qu'il y eût des dieux pour toutes les circonstances de la vie et pour toutes les positions sociales; de même, de 1600 à 1790, n'est-il rien ni personne qui n'ait fourni matière à la création de quelques « officiers », — ainsi nommait-on les fonctionnaires-propriétaires d'alors. — Traverser un pont, couper un arbre, vendre une botte de foin, monter en coche, quoi que l'on puisse faire, la loi l'a prévu, réglé, fixé, tarifé.

Le plus grand nombre de ces offices étant inutile, leur création doit être assimilée à un pur emprunt d'État, à une dette consolidée, assez semblable à celle qui se paie, sous le contrôle du prévôt des marchands, aux guichets de l'Hôtel de Ville de Paris. La rente, *nominalement* émise à 6,25 pour 100, durant la minorité de Louis XIV, ne l'était *réellement* qu'au taux de 10 pour 100. Il était naturel que les offices vénaux se capitalisassent un peu plus bas, parce que les titulaires, si peu accablés de besogne qu'on les suppose, n'en étaient pas moins obligés de se donner quelque peine, pour percevoir cet intérêt de leur argent que l'on appelait leurs « gages ». Un magistrat devait siéger, au

moins de temps à autre, un juré mouleur de bois ou contrôleur de beurre salé devait faire acte de présence sur les quais ou à la halle. Ce ne fut que dans les moments de pénurie extrême du trésor, que l'on autorisa à toucher les appointements d'une fonction nouvelle le premier venu, muni de la quittance constatant qu'il en avait payé le capital. Ces quittances représentaient alors de véritables titres de rente émis par des banquiers; les offices eux-mêmes n'étaient plus que des valeurs au porteur, car les récépissés circulaient les noms en blanc. L'un a 150 présidences dans le ressort de Paris, l'autre 900 charges de « prud'hommes visiteurs des cuirs » dans son tiroir.

Ces valeurs subissent de grosses fluctuations. L'État, dont le crédit est très mince, est traité comme un emprunteur peu solvable par des créanciers peu délicats. Ceux-ci cherchent des gains usuraires, et celui-là se laisse voler parce qu'il ne peut faire autrement; mais il se croit en droit de rançonner à son tour ceux qui lui ont fait signer des traités trop onéreux.

Ce n'est donc pas parmi les placements sur l'État, quelque forme qu'ils revêtent, que nous pouvons chercher le taux sincère de l'intérêt, dans la première moitié du XVIIe siècle. L'État n'inspire pas alors le même degré de confiance que les particuliers, que les assemblées provinciales qui empruntent à 4 pour 100, en Bourgogne, que les

« bonnes villes » qui n'ont jamais manqué à leur parole. On ne peut cependant pas négliger les appels faits par le trésor public aux capitaux privés. Ces appels ont évidemment dû rendre les capitaux plus exigeants, influer sur le loyer de l'argent. Les rentes sur l'État, qui ne s'élevaient, en 1600, qu'à douze millions de francs *de notre monnaie*, étaient montées à plus de 150 millions, à l'époque de la Fronde. Le capital de 1 900 millions ou 2 milliards de francs (intrinsèquement 400 millions de livres) d'épargnes, que représentent ces 150 millions de revenu, avait trouvé ainsi un emprunteur nouveau, inconnu au siècle précédent. L'intervention de cet emprunteur ne pouvait manquer, en diminuant l'offre d'argent disponible, d'obliger la demande à hausser ses prix.

Le commerce général du pays prenait en même temps un certain essor, et il avait besoin de fonds. « La plupart des personnes de qualité, de robe et autres, donnent leur argent aux négociants en gros pour le faire valoir. Ceux-ci vendent leur marchandise à crédit d'un an ou quinze mois aux détaillants, et en tirent par ce moyen 10 pour 100 d'intérêt. » Ils servaient à leurs commanditaires ou prêteurs un revenu de 6 à 7 pour 100. Ce genre de placement cessa vers le milieu du règne de Louis XIV; sans doute lorsque les marchands *grossiers* se trouvèrent assez riches pour se passer de l'argent des tiers. Toutefois ces divers emplois

du numéraire expliquent que la baisse du taux de l'intérêt, qui se précipite si rapidement au XVIe siècle, se soit arrêtée sous Henri IV.

Les constitutions de rentes mobilières, de 1600 à 1625, se font à 6 1/2 pour 100; sous le ministère de Mazarin, le taux de 6 pour 100 est normal. Durant les heures difficiles de la guerre de Trente ans, des administrateurs d'hôpitaux en Gascogne font faire « des criées en ville pour offrir de l'argent à la rente » et sont parfois forcés d'aller jusqu'à 8,33, — le denier 12, — quoiqu'ils le déclarent « de pernicieuse conséquence pour les pauvres ».

Au début du XVIIIe siècle, les conditions du prêt avaient bien changé. Le taux de 7 pour 100, jadis atteint pour des rentes *perpétuelles*, n'était pas dédaigné par les prêteurs pour des rentes *viagères*, dans les années, si dures pourtant, de la guerre de la succession d'Espagne. Les hospices de Paris et des grandes villes remplissaient, pour cette opération, le rôle de nos compagnies d'assurances sur la vie. La solidité de leur fortune, la confiance qu'elle inspirait, leur permettaient de s'y livrer avec succès; et le gouvernement trouvait leur concurrence si redoutable pour la rente 5 pour 100 dont il devait *imposer* l'achat (1708), qu'il défendait la constitution de rentes viagères à un taux plus élevé que le taux légal, « parce qu'une bonne partie des bien du royaume tomberait ainsi, par la

suite du temps, en la propriété des gens de mainmorte »

Des efforts tout contraires étaient faits à la même date, sur les bords du Rhin, pour d'autres motifs. A Bâle, les établissements religieux et de bienfaisance se voyaient menacés de la ruine par la baisse du taux de l'intérêt, et les pouvoirs locaux voulaient maintenir en leur faveur, coûte que coûte, à 5 pour 100, l'intérêt qui tombait à 4. Ainsi, après avoir tenté d'abaisser le taux au moyen âge, des administrations publiques croyaient devoir, et surtout, croyaient pouvoir, l'élever. Inutile de dire qu'elles ne réussirent pas plus dans la seconde tentative que dans la première, que le seul résultat de leur action fut toujours nuisible à ceux qu'elle entendait servir. Sous Louis XV, quand on prétendit, par ordonnance royale, réduire le taux de l'intérêt de 5 à 4 pour 100 (1766), on le fit immédiatement monter de 5 à 6.

C'est, en effet, au taux de 5 que demeura en France, durant tout le XVIIIe siècle, le revenu des biens meubles, si l'on excepte la courte période du système de Law, où ce taux descendit, de la manière factice que l'on sait, jusqu'à 3 et 2 pour 100. Le règne du papier-monnaie, qui n'exerça, comme nous l'avons vu, aucune action sérieuse sur les prix des marchandises, exprimés en livres, imprima, pendant une durée de dix-huit mois à deux ans, un violent mouvement de baisse au pou-

voir de l'argent *sur lui-même*. Les réductions et les conversions à 4, 3 et 2 pour 100, d'emprunts particuliers dont l'intérêt était primitivement plus élevé, abondent de 1720 à 1722. Mais, comme le contraire se produisit dans les années suivantes, pour toutes les sommes que les prêteurs se trouvèrent en droit de réclamer, que les anciennes rentes revinrent à leur ancien taux, il n'y a pas lieu de s'arrêter à cet avilissement momentané de la puissance du capital.

L'intérêt des immeubles se trouvait, avons-nous dit, très peu inférieur dans les dernières années du XVIe siècle à celui des valeurs mobilières. Toutes les rentes foncières créées vers 1630 sont négociables sur le pied de 6 pour 100 du revenu. Pour les maisons de Paris, la prétention des vendeurs était de les capitaliser à raison de 4 1/2 ou 4 pour 100; mais les acquéreurs n'entendaient pas descendre si bas (1633). De même pour les biens ruraux; on en offre seulement 5 pour 100 : une terre de 7 000 livres de rente ne trouve pas amateur à plus de 150 000 livres.

Plus tard, sous Colbert, la baisse de l'intérêt foncier s'accentua; un domaine de 11000 livres de revenu, comme Maintenon, fut payé 250000 livres, soit 4,40 pour 100. On remarque, du reste, que la baisse du revenu immobilier — de 1600 à 1790 — correspondit à une hausse très considérable de la valeur vénale des propriétés rurales

et des maisons urbaines, qui laissa, en somme, aux détenteurs du sol d'enviables compensations.

Au commencement de la Révolution, comme au début de notre siècle, le taux de l'intérêt foncier n'était plus en général que de 3 1/2 pour 100 dans l'ensemble de la France.

CHAPITRE IV

LE CRÉDIT ET LE COMMERCE DE L'ARGENT

Par quelle mystérieuse vocation la race juive en est-elle venue, au moyen âge, à monopoliser dans l'Europe chrétienne le commerce de l'argent? C'est ce qu'il est impossible de dire. Pourquoi ce petit peuple d'Israël, peu à peu répandu sur le monde civilisé, s'était-il attaché à cette branche de négoce plutôt qu'à toute autre, comme les indigènes de certaines de nos provinces se spécialisaient dans des professions déterminées, comme les Limousins se faisaient maçons, et les Auvergnats chaudronniers?

Doit-on croire que les prohibitions religieuses, en écartant jadis les catholiques des opérations financières, aient suffi à ouvrir aux observateurs de la loi mosaïque ce champ d'activité délaissé par

tous, et qu'ils s'y soient dès lors cantonnés, avec une prédilection si marquée, que la liberté contemporaine et la Déclaration des droits de l'homme n'ont pu les en faire sortir; puisque, aujourd'hui encore, comparativement à leur petit nombre, les Iraélites jouent dans les bourses et dans les banques un rôle absolument prépondérant, légitime récompense de leur travail, compensation méritée des persécutions qu'ils ont longtemps souffertes.

Faut-il voir un phénomène d'atavisme dans cette persistance des juifs actuels à creuser le même sillon que leurs pères? Ceci n'aurait rien d'extraordinaire. De même il est assez admissible que le choix des juifs d'autrefois se soit porté sur les spéculations métalliques, précisément parce que ces spéculations étaient interdites aux autres citoyens, et que le métier de marchand d'or et d'argent, regardé comme vil, n'avait pas d'amateurs. Une fois qu'ils l'exercèrent, les juifs devinrent naturellement odieux au double titre de juifs et « d'usuriers », — le mot d'usurier étant pris dans l'acception générale de « prêteur à intérêts » qu'il avait alors. — Et comme rien n'est plus contraire à la loyauté des prêts, ne développe davantage cet intérêt abusif et frauduleux, auquel nous réservons dans les temps modernes le nom d'usure, que l'absence de sécurité dans les transactions sur les capitaux, et que cette absence de sécurité était à peu près absolue, trois siècles se passèrent à

tourner dans un cercle vicieux : la proscription périodique des banquiers augmentant l'usure; l'usure, devenue habituelle, motivant la proscription des banquiers.

Ce mot de banque, cette qualification de banquier, qui éveillent aujourd'hui l'idée de quelque local vaste et confortable, de quelque individu opulent et important, conviennent-ils bien à ces parias au nez crochu, la robe déshonorée par une rondelle jaune, qui se tiennent en plein air derrière leur table comme les marchands des quatre saisons? A eux le droit commun ne s'applique pas; ils sont un peu moins que des hommes : dans les tarifs de péages féodaux on les classe parmi les marchandises. Entre le « grand cheval » qui paie 8 sous et « le millier de harengs » qui doit 10 deniers, prend place « le juif » taxé à 30 deniers au passage de la frontière.

C'est une faveur exceptionnelle des souverains, pour les grandes foires, que d'en permettre l'accès en franchise à « toutes personnes de juifs s'y rendant par terre ou par mer », comme on autorise des forains, un jour de fête, à dresser librement un cirque ou une ménagerie.

Jusqu'au XIVe siècle, les lombards et les juifs, ces infidèles, ces gens si mal vus, avaient rencontré dans les religieux chevaliers du Temple des concurrents habiles et achalandés. Cet ordre de chevalerie, précurseur ou émule des sociétés ita-

liennes, eut longtemps entre ses mains une grande partie des capitaux de l'Europe; à la fois trésorier de l'Église romaine et de beaucoup de princes et de particuliers durant tout le XIIIe siècle. Les richesses métalliques du roi de France, une partie de celles du roi d'Angleterre sont, depuis Philippe-Auguste jusqu'à Philippe-le-Bel, confiées au Temple de Paris et y servent parfois de gages à des emprunts. Nombre de bijoux, de lingots, de successions en numéraire, sont aussi déposés dans l'enceinte du Temple et participent de l'inviolabilité traditionnelle des édifices pieux dont jouit cette caisse de consignations. Le génie administratif des grands maîtres étendit d'une manière favorable le cercle de ces opérations à l'ouverture de nombreux comptes courants.

Après la fin tragique de Jacques Molay et de la milice du temple de Jérusalem, cette institution de crédit collectif n'eut pas d'imitateurs, et le commerce individuel des Israélites ne connut en France aucune rivalité jusqu'au commencement du XVIe siècle. De riches bourgeois unirent parfois leurs efforts, comme à Vesoul en 1291, dans la fondation du « Mont-de-Salins », pour se soustraire aux usures des banquiers de profession; mais ces associations n'aboutirent à rien de sérieux. Le peuple, lors des courts bannissements du juif, voyait avec joie l'expulsion de ce malheureux; il ne tardait pas à le regretter : soit que l'usurier

chrétien, qui le remplaçait, se montrât plus dur que son devancier; soit simplement que le public payât, en définitive, les frais de toute atteinte portée au crédit.

On trouve les Lombards, durant la première moitié du XIVe siècle, non seulement dans les villes, mais dans de simples bourgs. Aux environs de Paris ils pullulent : à Lagny, Bray ou Montereau, aussi bien qu'à Meaux ou à Provins. On est surpris de rencontrer à Talant, gros village de la Côte-d'Or, un petit juif qui avance au duc de Bourgogne de l'argent pour partir en guerre. Gentilshommes et « usuriers » ayant un constant besoin les uns des autres paraissent vivre alors en bonne intelligence. Des domaines sont donnés aux Israélites, par de puissants princes, « en reconnaissance de leurs bons services ». Des autorisations individuelles leur sont accordées pour « voyager et trafiquer librement », même pour « ne point porter sur leurs habits ni la roue, ni aucun autre signe qui puisse les faire reconnaître, attendu que ces signes pourraient leur occasionner divers périls à cause de la haine générale des juifs ». Ainsi s'exprime, dans une ordonnance, le comte de Roussillon (1355). Si du sud-ouest nous passons au sud-est, le Comtat-Venaissin, sous la domination des papes, ne leur fait pas trop mauvaise mine. Ils peuvent ouvrir des synagogues à Avignon, à Carpentras et autres localités.

En 1348, lors de la peste noire, dont le populaire voulut, selon son usage éternel pour les félicités et les malheurs publics, trouver l'auteur responsable, on attribua une part de son origine aux Israélites, et généralement aux manieurs d'argent. Sans doute ceux-ci s'étaient enrichis durant les cinquante dernières années, qui avaient été les plus prospères du moyen âge. A coup sûr leurs affaires étaient actives. Ils prêtaient à toutes les classes de la société, soit sur lettres, soit sur gages; on le voit par leurs écritures, mises alors sous séquestre. Ils avaient de nombreuses créances sur des petits bourgeois et des paysans.

A cette époque, la persécution officielle contre les juifs, que l'histoire a enregistrée et que le lecteur connaît, commença, très dure. On saisit leurs livres par voie de contrainte, et, avec les registres, on enferma aussi leurs propriétaires. L'emprisonnement fut accompagné de spoliations, dans la mesure où elles purent s'exécuter. Il fut suivi de bannissement, quelquefois de mort. Le crédit public — on le devine — ne se porta pas mieux à la suite de cette banqueroute générale. C'était au début de la guerre de Cent ans, et l'État fut réduit à emprunter, auprès des corps constitués, principalement des établissements religieux, des sommes que les conseillers royaux avaient d'autant plus de peine à extraire qu'elles ne devaient jamais être remboursées.

Un siècle voué à la recherche de la pierre philosophale et où la pénurie de numéraire faisait priser si fort les mérites des alchimistes, ne pouvait pas supporter bien longtemps la fermeture des coffres judaïsants. Le commerce de l'argent reprit, aussi général que précédemment, et dans des conditions toujours aussi louches et aussi précaires. Tandis que, sur la frontière de l'Est, le clergé en était encore à célébrer des messes pour la comtesse Marie de Bourgogne, en reconnaissance de l'expulsion des *vilissimorum et perfidissimorum judæorum* (1374), Charles le Sage, « sur la demande des juifs et juives » d'Orléans, les soustrayait, par privilège et selon leur vœu, au droit commun, dans le jugement de leurs procès. Ailleurs, certains écrivains, ou notaires, étaient seuls admis à instrumenter, pour les prêts d'argent faits par les Israélites. Le pouvoir revenait à son système antérieur, qui consistait à les mettre en coupe réglée, à les tondre et à les saigner, au lieu de les écorcher et de les pendre. C'était une chose fructueuse et si bonne à exploiter que le juif! Chaque prince de la chrétienté cherche alors à en posséder le plus grand nombre. — Le roi de France n'avait-il pas acheté un jour à son frère, pour 20 000 livres, tous les juifs du comté de Valois? — Les seigneurs qui en possèdent redoutent de les perdre : le roi d'Aragon permet à des juifs de Perpignan de se rendre en France, « où ils espèrent exercer le

négoce avec plus de profit que dans ses terres ; mais sous cette condition expresse de laisser à Perpignan leurs femmes et leurs enfants, et des garanties suffisantes pour le payement de leurs contributions, comme membres de l'*Aljama* de cette ville.

Ces alternatives continuèrent durant tout le xve siècle : tantôt l'État allongeait, en faveur des Lombards, la durée légale de validité des dettes contractées auprès d'eux, en rendait la prescription plus difficile; les officialités ecclésiastiques mettaient aussi leurs foudres à la disposition des usuriers, lançaient des formules d'*injonction* pour forcer les débiteurs à s'acquitter envers ces infidèles. Tantôt les gouvernements condamnaient à l'exil perpétuel les tribus hébraïques, et la « juiverie » de chaque cité — hommes, femmes, enfants et bagages — déguerpissait tristement, par terre ou par eau, à la recherche d'un lieu plus hospitalier.

Ce n'était pas sans espoir de retour : rançonnant, rançonnés, volés ou voleurs, ces héroïques financiers ne se faisaient pas trop tirer l'oreille, pour racheter en masse les impôts spéciaux de capitation, qui pleuvaient sur eux; quitte à se récupérer à leur tour sur le public. Étaient-ils accusés d'usure, ils pactisaient avec le pouvoir civil, qui bien souvent arrêtait ou paralysait lui-même les lois qu'il venait d'édicter.

Au xvie siècle, les juifs sont atteints d'une autre

manière, beaucoup plus sûrement : les chrétiens leur font ouvertement concurrence, et le commerce des métaux précieux s'élargit. Il n'est guère de petite ville, sous Louis XII, où les maîtres-joailliers ne fassent la banque et ne prêtent sur les bijoux; tandis que dans les cités populeuses, à Lyon, Toulouse, Rouen (1543-1556), les institutions de crédit font leurs premiers pas sous l'œil bienveillant des souverains. Ceux-ci, du reste, sont les premiers à en profiter, à l'étranger plus encore qu'en France. A Anvers, le « facteur » du roi de Portugal contractait, pour le compte de son maître, un emprunt de 3 millions d'écus d'or (75 millions de notre monnaie), couvert en une seule bourse. Anvers était, il est vrai, à ce moment, la première place du monde; son mouvement commercial passait, vers 1550, pour atteindre annuellement un milliard et demi de florins par an, non compris la négociation des « effets de change ».

Or la circulation de l'argent, sous cette forme, était considérable. La transmission des valeurs d'un lieu à un autre, grâce aux écritures et aux virements de comptes, était pratiquée très largement dans toute la France, dès le commencement du XIIIe siècle.

Bien que des autorisations nominales soient données par les seigneurs à certains marchands, leurs sujets, pour « faire et adresser des lettres de

change en tous pays », il est vraisemblable que le commerce se passait de la permission des gouvernements, quand ceux-ci ne jugeaient pas à propos de la concéder. Ces permissions peut-être n'avaient qu'un caractère fiscal, comme les timbres proportionnels de nos traites actuelles.

Quelques opérations modernes se sont faites de tout temps, sous d'autres noms et même sans avoir de nom. Quand un chanoine de Bourgogne, sur le point de partir pour l'Italie, contracte une obligation de 100 livres au profit d'un grand seigneur, en retour d'une lettre de change *en blanc* qui lui servira « à emprunter en cour de Rome et ailleurs », le prince, qui délivre ce billet *en blanc*, émet une vraie monnaie fiduciaire dont la valeur est proportionnée à son crédit personnel; combinaison fort ingénieuse pour l'époque (1260).

La monnaie fiduciaire était aussi en usage dans les villes dotées de banques publiques; de ces villes elle se répandait assez loin. Dès la fin du xve siècle, les *loquis*, espèce de jetons en verre, monnaie représentative émise par la banque de Saint-George, à Gênes, ont cours dans tout le midi de la France, particulièrement en Languedoc.

Ce ne sont pas les idées sur la manière dont on peut mobiliser l'argent qui ont manqué au moyen âge. Il ne péchait pas par défaut d'imagination, mais par absence de sécurité dans les affaires et de moyens de communication. Jean sans Peur a-t-il

besoin d'argent, en 1416? Lui faut-il « une finance pour convertir à quelque paiement »? Son trésorier achète *à terme* 137 pièces de drap de Courtrai pour 2 764 écus, et les revend *au comptant* 2 200 écus. Ce procédé, qui vaudrait aujourd'hui à un fils de famille un conseil judiciaire, est alors une forme normale des emprunts. La ville de Bergerac, étant à court (1394), décide que celui ou ceux qui lui prêteront auront en main les revenus du consulat, et en percevront le montant jusqu'à complet acquittement de leurs avances.

La difficulté de rentrer dans ses fonds, une fois qu'on s'en est dessaisi, par suite de l'inertie de la puissance exécutive et législative, dont le créancier n'attend qu'une protection insuffisante, et qui même se tourne souvent contre lui, en favorisant la mauvaise foi du débiteur, cet aléa du remboursement, qui rend les emprunts plus onéreux, les fait entourer aussi par les prêteurs de formalités plus dures.

Il n'était guère de petite somme avancée sans un nantissement de valeur bien supérieure, ni de grosse somme aventurée sans une garantie foncière, qui emportait l'éviction, à tout le moins temporaire, du possesseur. Des lettres-patentes de 1286 défendent de prendre en gage les objets nécessaires au travail journalier; le grand nombre des prohibitions renouvelées sur le même sujet, dans la suite des siècles, montrent combien peu

elles étaient observées. L'emprisonnement, suspendu sur la tête des débiteurs insolvables, est une sorte de sanction, qui semble devoir assurer l'exactitude des paiements, et qui ne prouve au contraire que la fragilité des contrats. La loi est ici d'autant plus sévère en théorie, qu'elle est plus faible en pratique; de même que le code pénal n'est jamais si terrible, que dans les pays et les époques où la criminalité est la plus impunie : frappant fort parce qu'il saisit peu. Les particuliers renchérissent encore, dans leurs conventions, sur les rigueurs de l'action publique. Des emprunteurs de laine s'engagent (1380), en cas de non-paiement dans un délai fixé, à rester enfermés dans une tour *de la maison du créancier*. On multiplie les précautions : il y a dans le midi des « courtiers en paroles » — *correter d'orella* — qui tiennent registre des ventes et transactions verbales.

Le développement du crédit, au moyen âge, se heurtait aussi à l'embarras des communications. Il était coûteux et périlleux de transporter des espèces à longue distance. Aller chercher quatre mille francs de Paris à Melun n'est pas, au XIVe siècle, une petite affaire. Les souverains, pour leur usage personnel, n'ont pas toujours de fonds à point nommé : le maître de la « chambre aux deniers » — table royale — fait dire « aux bonnes gens de Senlis qu'on ne pourrait payer ce jour »; tandis

qu'il envoie « pourchasser argent devers monseigneur d'Anjou, pour la dépense de l'hôtel ».

Les relations de place à place n'étaient ni assez régulières ni assez étendues pour que les lettres de change pussent suppléer, par les ricochets multiples qu'elles font de nos jours, au déficit de numéraire qui sévissait tout à coup en certains lieux. Le port même des traites, tirées d'un point sur un autre, exigeant, en l'absence de toute poste organisée, l'envoi d'un messager spécial, on préférait prendre patience, attendre la foire prochaine, qui fournirait à la fois l'occasion de négocier du papier et d'encaisser des lingots.

Le change, dans ces conditions, subissait des oscillations très fortes. Ce qui, dans notre siècle, motiverait des différences de quelques centimes, en provoquait alors de 3 ou 4 francs. Régulièrement, le change de la monnaie d'argent en monnaie d'or comportait une commission variant de 2 à 12 pour 100. Les comptes de la maison royale accusent sans cesse des « pertes d'argent pour change ». A la fin du XVIe siècle, en Dauphiné, on paie encore 660 livres en argent pour en avoir 600 en or. Il est difficile d'admettre que les changeurs aient pu de leur propre autorité, suivant qu'on les accuse, « attribuer aux monnaies un cours usuraire ».

Il est probable, au contraire, que ce haut prix du change de l'argent en or tenait à la rareté effective

de l'or. Cette rareté, on ne s'en apercevait pas dans les paiements de chaque jour, qui, pour la plupart, se faisaient en argent; mais elle affectait fortement celui qui voulait se procurer une certaine quantité d'or.

Il en résultait cette anomalie : que le prix marchand de l'or était beaucoup plus bas jadis que de nos jours, par rapport à l'argent, puisque le kilogramme d'or ne valait que 12 kilogrammes d'argent, au lieu de 15 et 30 kilogrammes qu'il vaut aujourd'hui; et que cependant les monnaies d'or bénéficiaient d'un change, actuellement inconnu, sur les monnaies d'argent qui s'échangent en général au pair avec elles, dans l'intérieur de chaque État.

Les opérations de change avaient pris assez d'importance, dès la fin du XVIe siècle, pour que le gouvernement songeât à créer des courtiers en titre, auxquels elles fussent exclusivement confiées. Ces devanciers de nos agents de change contemporains étaient au nombre de 8 à Paris, en 1595. Louis XIII en porta le nombre à 30, et les érigea en corps sous le nom d' « agents de banque et de change », avec deux syndics élus par la compagnie et renouvelables annuellement. Un édit de 1638 leur avait ordonné de faire bourse commune « du quart des profits », disposition tutélaire, dont les temps modernes se sont inspirés, dans la constitution du fonds de réserve, qui

seul a conservé la vie jusqu'à ce jour au monopole de la corbeille parisienne.

Les uns et les autres, agents brevetés et coulissiers marrons, se réunissaient chaque jour à la Place au Change, près du Palais de Justice. C'était là que se tenait le change ou la *bourse*; car dès le règne de Henri IV, ce terme était en usage, Bourse modeste, nullement comparable au Royal-Exchange de Londres, et qui n'était qu'une simple cour pavée en plein air. Telle quelle, les gens d'affaires refusèrent de la quitter pour le parc Royal (près la Bastille), que l'État venait d'aménager à leur intention, et qu'ils trouvèrent trop loin du Palais de Justice. Ce fut alors que l'on construisit pour eux la place Dauphine, « la plus belle et la plus utile de Paris », au dire d'un contemporain. Singulière persistance des traditions : l'heure de la levée de l'audience des magistrats, « de la sortie de la cour », c'est-à-dire environ midi et demi, que les financiers avaient adoptée pour le commencement de leurs assises, et que l'on nommait au XVIIe siècle « l'heure de la Place au Change », comme nous disons aujourd'hui l'heure de la Bourse, n'a pas varié depuis trois cents ans, bien que la Bourse ait émigré d'abord à l'hôtel de Soissons, rue Quincampoix, puis à l'hôtel de Nevers, rue Vivienne (1720), et que la spéculation n'ait plus aucun rapport avec la procédure.

Si le prix de l'argent est, selon le mot de Vol-

taire, « le pouls d'un État et un moyen assez sûr de reconnaître ses forces », on doit avouer que notre situation, dans la première partie du XVIIe siècle, n'était guère florissante. Le change avec les pays étrangers, particulièrement avec la Hollande, d'où nous importions énormément, était de 6 à 10 pour 100. Pour avoir une lettre de crédit de Paris sur Rome, il fallait payer 25 pour 100 en plus de la valeur. Le transport du numéraire à l'étranger, strictement interdit dans chacun des États de l'Europe, se jouait de toutes les prohibitions.

Il est plaisant de remarquer qu'en Espagne même, et dans les possessions espagnoles, d'où nous étaient venus tant de lingots, l'exportation de l'or et de l'argent restait entourée de formalités si minutieuses, que tout voyageur, avant de quitter ce pays, devait, pour les sommes les plus minimes, se munir d'un laissez-passer des autorités. Un dominicain français, allant de Roussillon en Languedoc, déclare « emporter 19 réaux et demi pour faire son voyage », et un « travailleur de terre », qui se rend d'Andalousie à Rome, fait une déclaration analogue.

A l'intérieur du royaume, le mouvement des espèces d'une ville à une autre demeurait sujet à de fâcheux hasards; on s'y préparait : une commune du Dauphiné constate avec philosophie que a somme envoyée par elle à Paris, à son avocat,

« s'est perdue par les chemins ». Cependant la poste commençait à rendre des services appréciables. Il était loisible aux expéditeurs de monnaie de remettre leur argent au maître de poste de la localité, « d'en faire charger le livre », et le commis, au point d'arrivée, « rendait sûrement » la valeur au destinataire. Ce n'était pas encore le bon postal de 1895, mais c'était un progrès sur le moyen âge.

Théophraste Renaudot, le fondateur du journalisme français, le cerveau le plus inventif peut-être de l'époque, dans lequel ont germé bon nombre d'idées utiles, à peine mêlées d'un grain d'utopie, proposait (1632) l'établissement d'un change public permettant à « tous ceux qui s'en voudront servir de faire tenir argent commodément de lieu à autre de ce royaume ». La chose n'aurait pas été impraticable, et l'État, qui n'était pas mieux outillé à cet égard que les particuliers, en aurait profité le premier dans ses embarras continuels : « L'argent est plus rare ici, écrivait alors de Toulouse le gouverneur de Languedoc, qu'en aucune autre grande ville, et il n'y a pas un sou à la recette générale ». Ce gouverneur fait traite sur le surintendant des finances, et ne peut obtenir le montant de son effet du banquier de Toulouse qui l'a chèrement escompté, avant que celui-ci soit assuré que ledit effet a été accepté à Paris.

S'il doit faire parvenir de l'argent dans le midi,

le gouvernement se procure d'importantes lettres de change sur Lyon; c'est aussi à Lyon que le trésorier de l'Épargne — caissier payeur central du Trésor — envoie l'un de ses commis faire accepter pour 500 000, voire 1 million de livres de traites, destinées à pourvoir à divers services. Lyon fit la loi pour le change pendant les XVIe et XVIIe siècles. Il se tenait dans cette ville quatre foires par an, foires d'argent surtout, appelées « *paiements* », qui duraient chacune un mois. Le 1er du mois, à deux heures, en présence du prévôt des marchands, les opérations commençaient. Les banquiers, venus des quatre coins de la France, debout sur la place et en la « loge du change », leur carnet appelé « bilan des acceptations » à la main, y inscrivaient toutes les traites, tirées sur eux, qui leur étaient présentées. Il s'échangeait ainsi en quelques jours 12 ou 15 millions de livres — c'était quelque chose alors — sans qu'il s'en vît plus de 6 000 ou 8 000 en argent comptant.

C'est ce que nous nommerions aujourd'hui la « haute banque » qui, dans l'intérêt du crédit, fit renoncer l'État à sa prétention de contrôler les titres des lettres de change — « la rigueur des formalités ne devant pas être si exacte en telles sortes de pactions »; — c'est elle qui tempérait l'ardeur de répression dont le pouvoir public était saisi, tous les vingt ou trente ans, contre les *traitants* qui le volaient.

Prenant un pavé pour tuer une mouche, le ministère défendait aux banquiers de délivrer à qui que ce fût des lettres de change, sans permission de la Chambre des comptes, et surtout d'en délivrer aucune *en blanc*. Il espérait ainsi empêcher ceux à qui il prétendait faire rendre gorge, de transporter leurs biens à l'étranger; en attendant, il paralysait toutes les affaires, comme un préfet de police qui suspendrait la marche des chemins de fer pour arrêter un malfaiteur.

En ce qui concerne les lettres de change délivrées en blanc, espèce de billets au porteur, le tiers état avait demandé leur interdiction légale, afin d'atteindre l'usure qui se faisait, paraît-il, sous le couvert d'un change fictif. Ce dernier rapportait jusqu'à 28 pour 100 par an; mais le taux de 7 pour 100, pour trois mois, qui leur était appliqué, ne paraît pas lui-même exorbitant, lorsqu'on voit les banquiers, sous Louis XIV, exiger couramment 3 pour 100 de commission pour escompter une traite à vue, quel qu'en soit le montant, de Paris sur le centre de la France.

Outre les avantages attachés au rôle exceptionnel qu'il jouait dans le commerce de l'argent à l'intérieur du pays, Lyon était le centre de nos relations avec l'Italie. Pour l'Orient, on avait correspondance à Marseille ou à Smyrne, et pour tout le reste de l'Europe à Amsterdam ou Anvers. Il n'y

avait que l'Angleterre avec qui la plupart de nos banquiers traitassent directement.

Nous étions bien en arrière, sous le rapport des institutions de crédit, de nos voisins du sud et du nord. Le prêt sur gages se faisait en Allemagne et dans les Pays-Bas, dès les premières années du XVIIe siècle, d'une façon beaucoup moins onéreuse et plus régulière que chez nous. Marie de Médicis, retirée à Cologne où elle mourut à peu près dans la misère (1642), avait mis ses pierreries au mont-de-piété de cette ville; et notre gouvernement, pour empêcher la vente de ces bijoux, s'empressa de payer les intérêts de la somme avancée à la reine. Aux états généraux de 1614, la noblesse avait proposé l'établissement de monts-de-piété, « à l'instar de l'Italie, de l'Espagne et de la Flandre », qui eussent prêté non seulement sur les objets mobiliers, mais aussi sur les terres, comme notre Crédit foncier actuel. Il fut fait à cet égard un projet très complet, très bien étudié; tous les monts-de-piété du royaume auraient eu correspondance entre eux... Quelle distance sépare, pour tant d'idées pratiques, le germe de la fécondation; ou, si l'on veut, combien est longue la durée de leur gestation par l'opinion publique! Le tiers état, que l'on trouve en général à la tête de tous les progrès, fut pourtant unanime à repousser cette extension du crédit, en disant « qu'il y avait déjà bien assez d'usuriers en France, et que c'était impiété et abus ».

Au XVIIIe siècle seulement, sous le ministère de Fleury, furent institués à Paris, puis peu à peu dans les principales villes, « pour faire cesser les désordres de l'usure », des monts-de-piété qui subsistèrent jusqu'à la Révolution, et dont la mission était plus vaste que celle des nôtres puisqu'ils prêtaient sur les valeurs et les effets de commerce. Certaines communes rurales avaient aussi fondé, pour l'usage de leurs membres, des *monts-frumentaires*, ou *monts-de-grains*, qui prêtaient la semence aux laboureurs moyennant un intérêt de 5 pour 100, payable en nature au mois de septembre, au moment où s'effectuait la restitution du grain emprunté. Le « mont-frumentaire » était administré par le châtelain, le curé, les consuls élus et les cultivateurs notables; les grains étaient distribués à Noël et au mois de mars, et les céréales, servant de fonds de roulement, provenaient de quêtes et de libéralités volontaires.

Le crédit tirait des monts-de-piété, en Italie, dès le XVIe siècle, des applications plus variées que nous ne faisions encore à la fin du XVIIIe siècle, en France. C'est ainsi qu'ils servaient d'assurances sur la vie. L'idée n'était pas nouvelle, le moyen âge l'avait eue. Des contrats de cette nature sont parfois passés d'homme à homme au XVIe siècle. Un commissionnaire de Perpignan assure pour six mois la vie d'un chevalier : en cas de décès de l'assuré, pendant ce délai, ses héritiers rece-

vront de l'assureur une somme déterminée. Il existe en Flandre, dès 1560, de semblables assurances, mais non pas aussi régulièrement organisées qu'au delà des Alpes, à Florence, où, dit Bodin, « celui qui a une fille met, au jour de sa naissance, 100 écus au mont-de-piété, à la charge d'en recevoir 1 000 pour la marier, quand elle aura dix-huit ans. Si elle meurt auparavant, les cent écus sont acquis au mont... (1590) »

Chez nous tout se borna à des projets : l'un remonte à la création de la compagnie commerciale du Morbihan qui s'engageait, pour trouver des actionnaires (1629), à leur rendre au bout de seize ans un capital *sextuple* de celui qu'ils auraient versé. L'association était libérée de toute obligation envers les héritiers de ceux qui mourraient avant les seize ans révolus. La compagnie n'ayant pas été fondée autrement que sur le papier, l'opération ne s'exécuta pas. Sous le ministère de Mazarin, le parlement repoussa l'édit autorisant la première *tontine*, sur laquelle le Napolitain Lorenzo Tonti, son inventeur, fondait les plus grandes espérances. Louis XIV, pour trouver de l'argent, eut recours avec un succès fort médiocre à ce procédé.

Deux ans seulement avant la Révolution, un arrêt du conseil autorisa la Compagnie royale d'assurances sur la vie. Après avoir indiqué quelques-unes des combinaisons, déjà réalisées ail-

leurs, le préambule se terminait ainsi : « Ces sortes d'assurances, liant utilement le présent à l'avenir, ramèneraient ces sentiments d'affection et d'intérêt réciproques qui font le bonheur de la société et en augmentent la force... » Cette phraséologie, légèrement mouillée, selon le goût « sensible » d'il y a cent ans, devait rester lettre morte; les assurances sur la vie, qui avaient précédé historiquement, dans les derniers siècles, les assurances contre l'incendie, allaient être, dans le nôtre, de beaucoup dépassées par celles-là.

Le moyen âge avait eu, lui aussi, sa manière, très primitive à dire vrai, et marquée au coin du socialisme communal alors régnant, d'atténuer, partiellement les désastres du feu. Quand un Alsacien des temps féodaux était victime d'un incendie, tous les habitants de son village devaient l'aider à relever sa maison. L'un d'eux s'y refusait-il? L'incendié avait le droit de s'intaller chez lui et de l'expulser de sa propre demeure. Entre la mise en pratique de cette mutualité obligatoire, et l'arrêt rendu sous Louis XVI pour approuver l'offre des sieurs Périer et Cie, « d'affecter un fonds de 4 millions aux assurances qu'ils donneront contre les incendies », je n'aperçois aucune tentative financière pour atténuer les pertes causées par ce genre de désastre. On était plus avancé sous le rapport des assurances maritimes; bien qu'un banquier du XVIIe siècle dise que « ce sont le plus

souvent des procès et non des effets certains », elles paraissent généralement usitées. Seulement elles étaient très chères : on payait, sous Louis XIV, 10 à 15 pour 100 de Bilbao à Nantes, pour une cargaison de laines, là où de nos jours on paie de 1/2 à 1 pour 100, au maximum, selon la saison et le tonnage du navire. Quoique les contrats de ce genre fussent très anciens, le taux des primes n'avait pas diminué depuis le xve siècle.

De par les lois, le commerce de l'argent sous l'ancien régime paraissait être plus particulièrement réservé aux Français. Mais les dispositions restrictives du séjour des étrangers demeuraient heureusement inappliquées. De fait, au contraire, quantité de Hollandais, d'Italiens, de Portugais et d'Anglais venaient s'établir à Paris ou dans les grandes villes de province, pour y faire la banque. D'Italie venait Zamet, « seigneur de 1 800 000 écus », Bartollotti et Lumagne; de Portugal venait Lopez. Lopez et Lumagne, voilà, pendant la guerre de Trente ans, les premiers ministres de la fortune publique, hommes indispensables, sans lesquels rien ne marche. Entrepreneurs de travaux publics, négociateurs d'emprunts, marchands de pierres précieuses, fabricants de canons et de vaisseaux, trafiquants sur métaux, ils font un peu de tout, même des métiers bizarres; un peu espions, un peu « Tricoche et Cacolet », ayant de la respectabilité et rehaussés par la politique.

Le seul banquier français important, sous Richelieu, Roger Desjardins, ne peut prêter d'argent à l'État. Or les États de ce temps-là, n'ayant qu'une confiance très limitée dans leur crédit réciproque, ont coutume, quand ils contractent des alliances en vue d'une guerre, de donner chacun un banquier solvable qui répondait de leurs engagements, et s'obligeait à livrer le numéraire aux lieux où l'on en aurait besoin.

L'intervention de ces étrangers, qui mettaient à notre service leurs relations internationales, doit être considérée malgré tout comme ayant été profitable à nos affaires. Les conditions auxquelles ils nous servaient sont meilleures, et la loyauté relative qu'ils paraissent apporter à l'exécution de leurs engagements est plus grande que celle de nos compatriotes, alors fermiers des impôts et banquiers du trésor. Nos banquiers ou *partisans* français, qu'ils soient marchands en gros dans la rue Saint-Denis, ou maréchaux de France comme d'Estrées, « qui a presque toutes les maltôtes » sous Mazarin, demeurent jusqu'à Colbert attachés au budget en formation comme à une proie, et le rongent avec l'assistance de leurs parents, de leurs amis, de leurs maîtresses, — leurs *inclinations*, dit Tallemant, — qui tous et toutes font, grâce à eux, « quelques petites affaires ».

De là venait ce vieux proverbe, qui roulait entre le vulgaire, que « l'argent du roi est sujet à la

pince »; de là cette ressemblance, constatée par un prélat, entre les séraphins entourant, dans l'Ancien Testament, l'arche d'alliance, et les financiers de son temps « qui, comme eux, avaient chacun quatre ailes : deux dont ils se servaient pour voler, et les deux autres pour se couvrir ».

C'est la situation de tous les pays où le crédit de l'État est mal établi encore. L'histoire des finances publiques les fait voir dans une infériorité constante vis-à-vis des finances particulières. La seule banque gouvernementale fondée, sous l'ancien régime, avec des chances de durée, je veux parler de la *Caisse d'escompte*, eut plus à lutter pour vivre, de 1776 à 1792, contre les ingérences du ministère, qui finalement la ruina, que contre les préjugés de l'opinion.

Quant au crédit individuel, ses progrès suivirent, en France, une marche correspondante à la liberté dont il lui fut permis de jouir; les peines physiques ou morales que l'on réservait au failli ou au banqueroutier (car, à cette époque, banqueroute, faillite ou cession de biens, étaient encore une seule et même chose), ces peines, qu'il s'agisse des galères ou simplement du port d'un bonnet vert, obligatoire pour eux, n'avaient pas une action plus efficace que la mise en branle, à la bourse de Hambourg, de la cloche dite d'*infamie*, qui ne sonnait que pour annoncer la déconfiture d'un négociant. Au XVIIe siècle, avant l'ordonnance de 1673

le banquier qui déposait son bilan prenait immédiatement la fuite. En adoucissant la rigueur des lois contre les faillis, on les rendit moins insolvables.

Il est seulement à regretter que les souverains, et à leur exemple les tribunaux, aient cru pouvoir si longtemps conserver le droit de rompre les contrats privés, ou du moins d'en suspendre l'effet, par les « lettres d'État » ou « arrêts de surséance », qui dispensaient les gens en faveur d'acquitter les dettes valablement contractées. Que de fois les prêteurs se plaignent de ces « *lettres de répit*, la plus belle monnaie, disent-ils, dont on les paie journellement! » Et n'est-on pas en droit de penser que cette atteinte à l'exécution des engagements a dû préjudicier jadis, dans une mesure inappréciable, au crédit général?

CHAPITRE V

LA RUINE DES ANCIENS CAPITALISTES

L'histoire de l'argent, sous ses diverses formes et dans ses manifestations variées, conduit à cette conclusion déjà indiquée, mais qu'il est nécessaire de mettre en pleine lumière : mathématiquement, par la force des choses, toutes les fortunes mobilières du moyen âge sont détruites, disparues, tombées en poussière. Il n'en subsiste pas *une seule*. Quant à celles des temps modernes, elles sont tellement atteintes, que les riches des XVIIe et XVIIIe siècles ont à peine aujourd'hui une modeste aisance, et que ceux qui jouissaient dès lors de cette aisance modeste ne sauraient plus vivre sans travailler.

Il suffit, pour s'en convaincre, de mesurer depuis mille ans l'amincissement, on pourrait dire

la volatilisation, d'un capital déterminé sous la triple action combinée de la diminution de valeur marchande, et, par conséquent, du pouvoir d'achat, des métaux précieux, de la dépréciation de la monnaie de compte qui, tout en conservant son nom de « livre », signifie une quantité de plus en plus petite d'or ou d'argent, de la baisse du taux de l'intérêt enfin, puisqu'on ne vit pas avec le capital de son bien, mais avec l'intérêt annuel que l'on retire de ce capital. Mille livres, à la mort de Charlemagne, valaient intrinsèquement 81 000 francs, qui ayant un pouvoir neuf fois plus grand que les nôtres, correspondent effectivement à 729 000 francs, produisant un intérêt annuel de 72 900 francs.

Sautons les quatre siècles qui séparent la mort de Charlemagne de l'avènement de saint Louis : nos 1 000 livres ne contiennent plus que 21 770 francs d'argent de 1225, équivalant à 98 000 francs de 1895, et procurant un revenu de 9 800 francs. Ce n'est plus la richesse du IXe siècle, mais c'est encore un budget très présentable pour le particulier qui le possède. Notez que ce rentier, dont le capital se monte à 1 000 livres, est supposé se conformer avec scrupule aux lois de l'Église, en même temps qu'aux exigences de l'opinion. Il ne prête pas son bien à usure; il a trouvé moyen de le placer de manière à satisfaire à la fois sa conscience et sa bourse; il tient à l'estime de ses con-

citoyens, à l'absolution de son confesseur et se contente du taux relativement modique de 10 pour 100.

En 1300, le taux de l'intérêt et le pouvoir de l'argent n'ayant guère varié, mais la monnaie étant fort dépréciée, les 1 000 livres ne sont plus que 64 000 francs relatifs, et le revenu n'en est plus que de 6 400 francs. En 1400, le pouvoir de l'argent a monté, le taux de l'intérêt est le même; mais la livre est tombée de 16 francs à 7 fr. 50. Les 1 000 livres correspondent à 33 880 et donnent 3 388 francs de rente. Notre capitaliste est déjà bien réduit. Au siècle suivant, en 1500, il l'est encore davantage : son bien équivaut à 27 840, parce que le pouvoir de l'argent a haussé, et atténue, dans une certaine mesure, la baisse de la livre monnaie. Malheureusement pour lui, la quotité de l'intérêt courant n'est plus que de 8,33 pour 100, et il ne jouit que de 2 319 francs de revenu. Le voilà tout à fait à la portion congrue. Le nouveau cycle des cent années qui commencent lui ménage de plus dures surprises.

De 1500 à 1600, tout baisse à la fois : la livre tournois, le pouvoir de l'argent, le taux de l'intérêt; et le rentier se trouve en 1600, à l'aurore des temps modernes, avec 417 francs de nos jours à dépenser par an. Il n'est plus ni riche, ni aisé; il n'a plus de quoi vivre, même pauvrement. En 1700, son petit pécule a continué à s'évaporer

Les 1 000 livres, ou 4 440 francs, relatifs, ne rapportent que 222 francs. Au moment de la Révolution, notre homme ne touche plus que 90 francs. Enfin, en 1895, il a, pour toute fortune, 950 francs de capital, soit, à 4 pour 100, 38 francs d'intérêt. C'est un ouvrier qui possède, comme beaucoup d'autres, quelques économies représentées par un livret à la caisse d'épargne.

Si, comme il est possible, le pouvoir de l'argent diminuait encore, si le taux de l'intérêt vient à tomber à 2 1/2 ou à 2 pour 100, le revenu de notre richard de l'époque carolienne, de notre bourgeois des temps féodaux, de notre petit propriétaire d'il y a trois siècles, représentera à peine le prix d'une journée de travail, dans une grande ville, pour les professions bien rétribuées.

Pour s'en tenir au moment présent, on voit que la somme, ou plutôt le revenu dont il s'agit, pris pour symbole de la valeur mobilière, a subi, depuis le XIIIe siècle, un dépérissement de 96 pour 100 par la dépréciation de la monnaie, de 75 pour 100 par la diminution du pouvoir de l'argent, et de 60 pour 100 par le fait de l'abaissement du taux de l'intérêt. En juxtaposant ces trois causes de moins-value qui ont agi de concert, une somme de 1 000 francs de l'an 1200 s'est trouvée réduite à 3 fr. 70.

Ces 3 fr. 70 sont tout ce qui reste des 1 000 francs de revenu mobilier de 1200. Il n'y a pas, dans ce

résultat, place pour la moindre hypothèse, pour le moindre doute, c'est un calcul brutal et simple. On peut le faire pour toutes les autres époques; on verra que, pour être moins entière, la dépossession du propriétaire mobilier n'en a pas moins été considérable : sur 1 000 francs de revenu de l'an 1700, c'est-à-dire d'il y a seulement deux siècles, il ne reste que 166 francs.

Évidemment, ces calculs absolus ne peuvent s'appliquer *pratiquement* à aucun cas particulier. Il n'a pas existé depuis Philippe-Auguste, ou depuis François Ier, ou depuis Louis XIV une seule fortune métallique, qui se soit transmise d'un individu à un autre, sans aucune vicissitude autre que l'avilissement progressif auquel nous venons d'assister. Mais cet avilissement inéluctable de la richesse numéraire, depuis sept siècles, répond, plus victorieusement que tous les discours des hommes d'État ne le peuvent faire, aux réclamations contre « l'odieux capital ».

Quand l'économie politique énonce que le capital n'est que du « travail accumulé », et que l'on coudoie tous les jours des riches qui ne travaillent pas et dont les pères n'ont pas travaillé davantage, on est assailli de doutes sur la valeur réelle de cette affirmation scientifique. On se demande si, en la tenant pour vraie à l'origine, l'accumulation de travail dont ce capital est le résultat ne remonte pas à des époques bien reculées; si la jouissance

des descendants de l'accumulateur primitif, qui possèdent toujours et ne travaillent jamais, ne se prolonge pas déjà depuis assez longtemps pour que les classes déshéritées, qui ne possèdent jamais et qui travaillent toujours, n'aient pas quelque titre à demander la revision de ce qui semble être un privilège éternel, dans une société comme la nôtre, ennemie de tout privilège et très vivement éprise d'égalité. La question a dû se poser, n'en doutons pas, dans plus d'une intelligence honnête.

C'est pour cela qu'il m'a paru important de montrer ici que tous les capitalistes mobiliers, *sans exception*, sont de date récente, et même très récente, et qu'il n'est pas possible, chiffres en main, qu'il en soit autrement. C'est avec intention que je dis les capitalistes mobiliers; car tout ce qui précède s'applique exclusivement à eux et non aux capitalistes fonciers. La destinée de ceux-ci est beaucoup plus douce. Les hauts et les bas, inséparables de tout ce qui dure, ont pu atteindre leurs personnes; mais leurs biens n'ont été affectés en définitive par aucune fatalité fâcheuse. Au contraire, la force des choses, les progrès de la civilisation, travaillaient pour eux, maintenaient ou augmentaient leur valeur.

Le traitement si opposé, dont les capitalistes mobiliers et fonciers ont été l'objet dans l'histoire, semble devoir prendre fin. La terre avait profité jusqu'ici, pour la vente de ses produits, d'avan-

tages que la facilité des communications dans le monde entier fait presque disparaître, son monopole est menacé, et, quelques barrières qu'on imagine pour en perpétuer l'existence, il est condamné. Au XVIe siècle, l'étranger nous a envoyé son argent et son or; au XIXe, il nous envoie son grain et ses bestiaux. On n'a pas arrêté l'or ni l'argent, qui ont contribué à spolier le détenteur de métaux précieux, en France. Pourquoi arrêterait-on le blé qui gêne aujourd'hui les détenteurs de céréales de notre pays?

Bien que, considérées en elles-mêmes et abstraction faite de leurs possesseurs, depuis 1200 jusqu'à 1895, la fortune mobilière se soit évanouie, tandis que la fortune foncière grandissait, — malgré les mouvements de reculs, plus ou moins rudes et longs, les terribles *krachs*, dont elle a été victime dans les siècles passés, — si l'on fait l'histoire des individus et non pas seulement celle des chiffres, on remarque que toutes les fortunes privées, quelle que soit leur nature, n'ont pas cessé d'être dans un mouvement perpétuel. Le passage de la pauvreté à l'aisance, de l'aisance à la richesse, et le passage opposé de l'opulence à la misère, ont été la règle commune, l'état normal des temps qui nous ont précédés.

Par suite, les allées et venues des familles, du haut en bas et du bas en haut de l'échelle sociale, ont été constantes et très rapides. L'égalité natu-

relle, qui est au fond de l'humanité, la sélection des intelligences, a joui, non pas — cela va sans dire — de la plénitude des droits qu'elle possède aujourd'hui où aucune entrave ne l'arrête, mais de droits beaucoup plus étendus qu'on ne se le figure, étant donnée la construction d'une société qui parquait chacun, en apparence, dans une case infranchissable jusqu'à la consommation des siècles.

Ce serait un livre bien curieux que le récit de l'existence de cent familles françaises, prises au hasard en l'an 1200 dans tous les rangs de la société, depuis les hauts barons jusqu'aux plus humbles serfs, et qui les suivrait jusqu'en 1895. On y verrait les plus étonnantes péripéties.

Malheureusement la trace des petites gens n'est pas facile à suivre; ce sont des filets d'eau dans un océan. Ils font si peu de bruit et tiennent si peu de place! Pour ces microbes de l'organisme social, il n'existe pas de microscope à portée de l'historien. On ne les aperçoit que quand ils grossissent. Quand un individu émerge à la surface, sort de l'ombre, les renseignements abondent. Tant que ses descendants demeurent dans une certaine lumière, on arrive à ne pas les perdre de vue. Mais quand ils plongent, quand ils rentrent dans la foule, l'obscurité se fait de nouveau sur eux; et bien des familles qu'ainsi l'on croit éteintes sont seulement disparues. On ne les avait vues monter qu'à partir d'un certain niveau, on ne les voit éga-

lement descendre que jusqu'à un certain niveau; c'est comme la ligne de l'horizon à laquelle apparaît et disparaît le soleil.

D'après les cas nombreux de décadence et d'élévation qui me sont passés sous les yeux, je crois que l'histoire privée des Français, à mesure qu'elle sera mieux connue, confondra fort ceux qui nous vantent si volontiers la stabilité sociale du « bon vieux temps », en même temps que ceux qui rêvent d'une remise à neuf de la société actuelle, ayant pour objet un nivellement obligatoire des fortunes : les opinions « rétrogrades » et « avancées ».

Cette stabilité sociale ne pouvait aller sans la stabilité pécuniaire, puisqu'on ne gardait un certain rang qu'avec une certaine bourse; et la bourse de chacun a subi mille fluctuations depuis sept siècles. La richesse (terrienne ou métallique) de notre propriétaire de 1 000 livres tournois, accrue par les mariages et les successions, morcelée à l'infini par les partages, *même dans les maisons nobles*, a été dissipée par les prodigues, reconstituée par les thésauriseurs, centuplée par les travailleurs et les habiles, dispersée par les indolents, les malchanceux, les déséquilibrés. Les événements politiques y influèrent : la faveur des princes, les postes avantageux; ou les jacqueries, les guerres, les confiscations, depuis l'abolition du servage au XIIIe siècle jusqu'à l'abolition des rentes féodales, d'ailleurs pos-

sédées pour la majeure partie par des bourgeois, en 1790.

Quel mystère dans l'ascendance de tant d'inconnus qui ignorent leurs ancêtres! Bien des prolétaires d'aujourd'hui sont les fils des millionnaires de jadis; tel anarchiste fougueux descend peut-être de générations cossues, qui ont exploité les sueurs des populations du moyen âge. Tel réactionnaire endurci, qui défend avec une âpre bonne foi les prérogatives de la naissance, n'est-il pas un noble d'hier, un propriétaire d'avant-hier, longtemps mainmortable et attaché à la glèbe, en la personne de ses aïeux?

Car ce reproche, parfois adressé de nos jours aux paysans, de vouloir faire de leurs fils des « messieurs », — reproche singulier en somme, puisque cette émulation est l'indice de la prospérité, la source en même temps que le résultat des progrès d'un peuple, et qu'un pays où les paysans ne voudraient jamais faire de leurs fils que des paysans serait un pays condamné à mort, — ce reproche pourrait s'adresser aux générations qui se succèdent depuis des siècles. Voilà six cents ans — il suffit pour s'en convaincre de pénétrer l'intimité de notre vie nationale — que les « vilains » cherchent, autant qu'ils le peuvent, à faire de leurs fils des « seigneurs ». Et beaucoup y ont réussi; cependant il y a toujours des paysans, parce que d'anciens seigneurs ont pris leur place dans les chaumières.

Il est une illusion d'optique qui fait croire, dans les siècles écoulés, à la possession exclusive de la propriété foncière, du moins de la grande propriété rurale, par la classe aristocratique. L'illusion tient à ce fait qu'autrefois, à mesure qu'une famille devenait riche, elle devenait noble. On ne pouvait pour ainsi dire pas devenir riche sans devenir noble; et pourquoi d'ailleurs se serait-on privé de la noblesse lorsqu'elle venait d'elle-même à l'argent? Aujourd'hui l'extrême richesse de ceux qu'on nommait, sous l'ancien régime, « les roturiers » frappe davantage, parce que le riche du XIXe siècle dédaigne, non toujours, mais le plus souvent, les vaines apparences de gentilhommerie, qu'il veut régner démocratiquement sous son nom plébéien, tandis qu'il y a deux ou trois cents ans son premier soin eût été d'en changer, même de « décrasser », par des combinaisons de parchemin, ses aïeux dans leur tombe; et qu'ainsi à distance, nous qui le trouverions « seigneur » ou « sieur » de quelque chose, nous ne verrions pas aussi nettement son entrée dans la caste privilégiée.

Aujourd'hui bien des gens se vantent « d'être venus à Paris en sabots » et de ce que leur père était un paysan. Or ce n'est pas toujours vrai : le père, souvent, était davantage. Autrefois, les nouveaux riches se vantaient que leur père fût tout au moins un petit bourgeois ou un marchand; or ce n'était pas toujours vrai non plus. Le père,

souvent, était moins que cela. L'orgueil démocratique de la société d'aujourd'hui, l'orgueil aristocratique de la société d'autrefois peuvent, tous les deux, nous induire en erreur et nous faire croire que les parvenus sont actuellement plus nombreux et qu'ils aient été anciennement plus rares.

Aux XVIIe et XVIIIe siècles, ce qu'on appelait noblesse n'était — pour les dix-neuf vingtièmes, d'après Chérin, — que du tiers état enrichi, élevé, décoré, possessionné. Lorsque des lettres-patentes de Louis XIII, en faveur des bourgeois de Sens, ou de Langres, les *confirmaient* — ils en jouissaient régulièrement depuis Charles VII — dans le droit de posséder des terres nobles, sans payer aucun impôt, le même « privilège » avait été concédé aux bourgeois de toute la France, ou à peu près. On le voit lors des « dénombrements » officiels des fiefs, faits par l'administration.

Un contrat de 1523 constate que Guy du Fardeau, *homme-serf*, est propriétaire d'une pièce de terre du nom de la Rochette (près Semur, dans la Côte-d'Or); dix ans plus tard, ce du Fardeau, marié à une femme franche, est affranchi lui-même du servage, par son soigneur, qui veut ainsi « lui donner moyen d'avancer ses enfants, ce qu'il ne saurait faire, restant serf ». Autour de sa maison, cet ancien « homme de corps » groupe un domaine, creuse un étang, plante des vergers; il jouit des mêmes droits que les « francs-bourgeois et habi-

tants de Dijon ». En 1570, la famille du Fardeau a grandi; le fils de Guy est qualifié d'écuyer, homme d'armes, seigneur de Sauvigny; il est riche. Le fils du serf traite d'égal à égal avec son suzerain, Gui de Rabutin, le grand-père de Mme de Sévigné. Celui-ci s'est seulement réservé le droit de justice. En 1610, le petit-fils de Du Fardeau, qui s'appelle *Hugues de Montbezon*, achète enfin ce droit de justice qui lui manquait; ses enfants ont des charges militaires, c'est un gentilhomme.

Remontons plus haut; prenons la liste des hommes d'armes qui paraissent aux « monstres » ou revues, aux diverses dates de notre histoire; consultons les cartulaires des abbayes, mines précieuses de documents en ce genre, nous verrons disparaître à chaque siècle des quantités de noms, que remplacent, aux siècles suivants, d'autres noms sortis de l'obscurité. Dans le nord les désastres de Poitiers, d'Azincourt; dans tout le royaume, les dévastations de la guerre de Cent ans révolutionnèrent la fortune privée et l'état social, en détruisant les choses (châteaux, moulins, etc.), et les droits attachés à ces choses, et les gens qui les possédaient.

Une partie de la « classe dirigeante » d'alors disparut par fer, ruine, émigration. Les vides furent remplis par des familles nouvelles. Que de déclassements individuels n'ont pas suivi les guerres locales, de château à château! Que de dépossessions

ont entraînées les guerres de religion! En temps calme, plus près de nous, que de hasards dans les destinées! Combien de fois, parmi les mendiants arrêtés sous Louis XIV et Louis XV, et enfermés dans les hospices, ne se rencontre-t-il pas des membres de familles riches ou nobles de vieille extraction! Que de rameaux se détachent, de races dont le tronc est demeuré illustre, et tombent dans l'humilité d'un quasi-néant! Je ne voudrais désobliger personne en citant des noms, chacun de mes lecteurs n'en a-t-il pas sur les lèvres?...

Ainsi, sous l'action de causes multiples, les anciennes fortunes mobilières se sont vues fatalement rongées par le temps, et l'ensemble des fortunes privées, mobilières ou foncières, a bien des fois changé de mains, transférées involontairement par les anciens riches à des riches nouveaux.

Une dernière question se pose : y a-t-il eu autrefois, *comparativement*, d'aussi grandes fortunes qu'aujourd'hui? Y en a-t-il eu en plus ou moins grand nombre qu'aujourd'hui proportionnellement à la population? La difficulté consiste ici autant à vérifier les chiffres qu'à se les procurer. Ceux qui ont cours dans les conversations mondaines, à la Bourse, dans la presse, sur nos Crésus contemporains, sont bien vagues et en général très exagérés. On juge s'il en dut être de même autrefois, où l'opinion n'avait même pas

pour base les droits de mutation, payés en cas de décès, et les impôts sur le revenu.

Le contribuable le plus imposé en Prusse ne paie que pour 3 millions de francs de rente; en Angleterre, d'après l'*income-tax*, le plus gros revenu mobilier n'est que de 3 millions et demi de francs, tandis que le plus gros capital foncier, celui du duc de Norfolk, atteint 225 millions. En doublant, en quadruplant même les fortunes *mobilières* ci-dessus, dont la dissimulation a pu être extrêmement aisée, elles restent encore en deçà de ce qu'on croit communément.

En France, le particulier le plus riche de la seconde moitié du XIXe siècle a été le baron James de Rothschild, chef de la maison de banque qui porte son nom. La fortune des Rothschild demeurera proverbiale, dans les siècles à venir, comme sont demeurées célèbres celles des Salimberni, de Sienne, qui faisaient le commerce de l'argent au XIIIe siècle, exploitaient des mines de métaux précieux, vendaient, dans de nombreux magasins situés en diverses villes, une foule d'objets et d'étoffes en gros et en détail; celle de Philpot, armateur de Londres sous Richard II, au XIVe siècle, qui s'emparait en un jour de quinze vaisseaux espagnols, et à la même époque, celles de Renier Flamand, d'Enguerrand de Marigny, de Mache des Maches (*Machius des Machis*), et de Pierre Remy, général des finances, pendus tous les quatre

à tour de rôle, le dernier laissant à sa mort 1 200 000 livres, ou 52 millions de francs d'aujourd'hui. Elle sera fameuse comme, au xve siècle, celles du surintendant Montaigu et de Jacques Cœur; au xvie, celles du chancelier du Prat, de Fugger, banquier de Charles-Quint et de Henri VIII; ou, dans les temps modernes, celles de Montauron, de Lambert, de Mazarin, de Samuel Bernard et des frères Paris; comme l'ont été enfin, sous Napoléon et Louis XVIII, celles d'Ouvrard et de Laffitte.

Tous ces noms opulents, qui n'ont laissé que le souvenir de leur opulence, montrent que la richesse, pour être plus héréditaire que le génie, n'en est pas moins précaire, elle aussi, sujette à se dissoudre et très difficile à conserver. Par ce que sont devenues les fortunes anciennes, on peut augurer de ce que deviendront les fortunes présentes dans l'avenir. Les anarchistes, qui voudraient rendre la propriété viagère, peuvent se consoler en réfléchissant qu'elle ne résiste que très exceptionnellement pendant une longue suite de générations.

M. James de Rothschild est mort en 1868; et je ne crois pas commettre d'indiscrétion en répétant, dans un travail historique comme celui-ci, ce que j'ai appris des personnes qui passaient pour avoir présidé à l'inventaire, à savoir : que la fortune du défunt s'élevait à la somme de huit cents millions environ, sans compter les meubles, les bijoux et

objets d'art non productifs de revenu. Les fils du défunt, interrogés officieusement sur la réalité de ce chiffre, affirment qu'il est exagéré : on ne peut donc l'admettre que sous réserves.

Huit cents millions, ce n'était pas tout à fait « un milliard sept cents millions », comme les journaux du temps l'imprimèrent, mais c'était encore une somme inouïe jusque-là, et qui ne s'est plus revue depuis lors. En effet, cette fortune colossale est coupée dès à présent en cinq morceaux; elle sera dans trente ans divisée entre douze ou quinze têtes au moins; et la banque, si elle subsiste, ne sera plus qu'une société anonyme très puissante, offrant seulement cette particularité que tous les actionnaires seront unis par des liens de parenté, que le temps distendra un peu plus chaque jour.

Cette dispersion d'un si gros lingot n'aura pas pour cause unique notre législation, et le partage égal ou à peu près égal, qu'elle impose. En Amérique, où existe la plus large liberté de tester qui fut jamais, on a vu récemment pour le milliardaire Van der Bilt une semblable brisure. Elle se produirait avec le droit d'aînesse d'une autre façon; les substitutions seules, si elles étaient admises, pourraient sauvegarder le capital pendant un temps plus ou moins long, mais non l'intérêt; parce qu'il suffit d'un dissipateur, dans une lignée, pour grever lourdement les générations à venir, et réduire les substitués à la condition de propriétaires hono-

raires et nominaux de biens dont les revenus ne leur appartiennent pas. Cela se voit fréquemment en Allemagne et en Autriche : la plus grande fortune de Hongrie, celle des Esterhazy, dont les terres paient annuellement 836 000 francs d'impôt foncier, est dans ce cas.

Il ne m'appartient pas du reste de disserter sur l'avenir. En demeurant dans le passé, qui seul fait l'objet de cette étude, nous sommes amené à nous demander s'il a existé autrefois, je ne dis pas dans le monde romain, — la chose est possible, au temps des empereurs ou à la fin de la république, quoique difficile à vérifier, par suite de notre connaissance imparfaite du pouvoir de l'argent, — j'entends au moyen âge, ou dans l'ère moderne, une fortune privée correspondant à 800 milions de francs d'aujourd'hui.

Le pouvoir de l'argent étant, dans le premier quart du XIIIe siècle, quatre fois et demie plus fort que de nos jours, les 800 millions de francs équivaudraient à 178 millions seulement, qui seraient représentés par 8 millions de livres tournois. Personne, à ma connaissance, n'a possédé alors une semblable richesse ou une richesse approchante à bien loin près ; personne, ni particulier, ni prince, pas même le roi de France. Huit millions de livres tournois supposaient alors un revenu de 800 000 livres ; or la dépense de la maison de saint Louis était de 50 000 livres (1251), et la pension

de la reine de 500 livres. La dépense annuelle d'un seigneur, comme le comte de Savoie, était de 4 800 livres (1279).

On ne voit pas davantage d'opulence analogue en 1300, où, pour faire 800 millions de francs, il eût fallu 12 millions de livres tournois, en 1400 où il en eût fallu 24 millions, en 1500 où 30 millions de livres eussent été nécessaires pour correspondre à cette somme. Les revenus produits par des capitaux de cette importance eussent été de 1 200 000 et de 2 400 000 livres. Mais, en 1316, les dépenses du roi, de la reine et des enfants de France ne montent ensemble qu'à 53 000 livres; celles de Charles VII ne s'élèvent qu'à 31 000 livres (1450), celles de Louis XI qu'à 86 000 (1483). Les budgets de grands seigneurs sont à l'avenant : la veuve du roi de Majorque, comte de Roussillon et de Barcelone, a 2 500 livres (1335); Dunois, le bâtard d'Orléans, en a 1 000 (1433), la duchesse d'Orléans en a 5 000 (1449).

Les dépenses personnelles de ces princes ne prouvent pas, dira-t-on, que leur revenu ne fût pas infiniment supérieur, puisque, dès le XIVe siècle, la budget des recettes de Philippe VI de Valois s'élevait à 814 000 livres tournois (1335); seulement le mot de *revenu* ne peut déjà plus s'appliquer à ces rentrées annuelles, où l'impôt figurait pour une très grosse part. Ce ne sont plus des fortunes privées, mais des budgets d'États, absorbés

en grande partie par des dépenses d'intérêt public ; et aucune assimilation n'est possible entre ces budgets prélevés sur la propriété collective, et les propriétés individuelles dont les possesseurs jouissent suivant leur bon plaisir.

Il est ici une observation à faire : c'est que le riche de nos jours est, à un certain point de vue, plus riche que celui d'autrefois, parce qu'à sa richesse ne correspond aucune de ces obligations politiques ou sociales qui incombaient aux richesses aristocratiques du passé. C'est le propre de la richesse démocratique que, ne conférant aucun droit, elle ne peut astreindre à aucun devoir. Il n'en était pas de même jadis où la fortune immobilière, sous sa forme unique de domaines nobles, — la propriété urbaine était peu de chose, — faisait peser sur les individus qui la détenaient des charges proportionnées à leur revenu. En première ligne, parmi ces charges inévitables et coûteuses, on peut citer les frais de garde militaire, la nécessité d'entretenir à son compte justice, police et gendarmerie, au profit de ses voisins ou de ses vassaux.

Les conditions économiques, je serais tenté de dire physiques, de la France du moyen âge, — pas de communications, besoins généraux très restreints, insécurité résultant de la barbarie, — et plus encore que les conditions physiques, la constitution politique du pays, s'opposaient à la formation des grandes fortunes et au maintien des

grandes fortunes acquises. Il était presque impossible de les faire et tout à fait impossible de les conserver. Toute grande industrie, tout vaste commerce étaient inconnus parce qu'ils étaient prohibés. Les esprits chagrins, qui accusent le présent d'avoir donné naissance à la haine des non-possédants contre l'accroissement du capital d'autrui, n'ont qu'à se promener à travers la législation des XIVe et XVe siècles; ils y verront quelles mailles serrées les idées jalouses de nivellement, qui présidaient aux corporations ouvrières, avaient nouées autour de celui qui prétendait s'enrichir; quel problème c'était d'élargir cette prison, à plus forte raison de s'en échapper.

De tous les commerces, celui de l'argent, les spéculations lucratives, — non pas toujours respectables, mais bien souvent utiles au crédit, et en tout cas inséparables des larges entreprises, — auxquelles il se prête, était alors le plus aléatoire, le plus persécuté. Ceux qui cependant y réussissaient, soit qu'ils opérassent avec l'appui des pouvoirs politiques, soit qu'ils fussent eux-mêmes le pouvoir politique, comme Enguerrand de Marigny, Montaigu, Semblançay, finissaient assez communément par la potence, après dépouillement préalable de ce qu'ils avaient acquis. L'État remettait la main sans scrupule sur ce qu'il avait donné, sur ce qu'on lui avait pris, sur ce qu'on avait gagné à cause de lui, ou même sans lui.

Il n'y avait que les petits pays où les choses ne se passaient pas ainsi, parce que le richissime particulier achetait le petit pays, république ou principauté, et en devenait le maître sous un nom ou sous un autre. Ce fut le cas des Médicis à Florence. Le trône ou le gibet, il n'était pas d'autre alternative pour un individu qui avait excédé les bornes de l'extrême opulence.

Le grand mouvement d'affaires qui se produisit aux XVIe et XVIIe siècles, fut au contraire favorable à la concentration de fortunes supérieures à tout ce qu'on avait vu jusque-là. Les mœurs s'adoucirent; les gouvernements, et, par suite, l'ordre matériel dont ils étaient les gardiens, se fortifièrent. Les idées sur le prêt et le commerce de l'argent devinrent plus raisonnables. Une richesse territoriale que l'on citait à la fin du XVe siècle était celle de la maison de Rohan; elle montait en revenu, d'après un inventaire détaillé de 1480, à 8 000 livres de Bretagne, soit 10 000 livres tournois, ou 280 000 francs de notre époque, en tenant compte du pouvoir de l'argent. Cinquante ans plus tard (1534), le chancelier du Prat laissait en mourant 800 000 écus, et, dans sa maison d'Hercules, 300 000 livres, si l'on en croit *le Journal d'un bourgeois de Paris*, sous François Ier; c'est-à-dire une somme de 36 millions de francs environ de notre monnaie, qui pouvait rapporter — à 8,33 pour 100, taux ordinaire de l'époque — 3 millions de

francs de rente. Le banquier Fugger, en 1550, laissait 6 millions d'écus d'or, qui correspondent en capital à 240 millions de francs actuels, et en revenu à 20 millions de francs. C'est là, certainement, la plus grosse fortune du XVIe siècle.

Les plus considérables du XVIIe siècle furent également acquises par la banque, et surtout grâce à la clientèle de l'État. Tout manieur de fonds publics en garde aux doigts de fortes parcelles; tout surintendant des finances n'a qu'à laisser sa main ouverte pour la voir constamment s'emplir, depuis Bullion, qui amassa 700 000 livres, ou 3 millions 1/2 de francs de revenu, jusqu'à Émeri et Fouquet. La politique comblait de trésors ses amants heureux, sous la monarchie française, avant Colbert, comme elle fait aujourd'hui dans les républiques de l'Amérique du Sud. La richesse suivait toujours la puissance, et Mazarin laissait une fortune de 60 millions de livres, qui font 240 millions de nos francs, autant que Fugger, cent ans plus tôt, mais produisant un intérêt moindre d'un tiers.

Les entreprises d'ordre privé remplacèrent, au XVIIIe siècle, pour les hommes d'argent, cette moisson que leurs prédécesseurs fauchaient dans les finances publiques. Quoique les fermiers généraux de Louis XV soient tous des millionnaires, et, comme tels, des seigneurs très respectés, aucun n'atteint aux chiffres prestigieux que je viens de citer pour la minorité de Louis XIV.

Il a été réservé à notre siècle de voir l'industrie, le commerce, les grands travaux d'utilité générale, déplacer des sommes immenses et procurer à ceux qui les ont mises en œuvre — non pas à tous, puisqu'il y a eu depuis cinquante ans des ruines mémorables, mais à plusieurs — des fortunes gigantesques, plus rapidement édifiées qu'elles ne pourront l'être sans doute dans l'avenir.

L'histoire du passé, comparée à notre état présent, aboutit donc à cette constatation singulière : que les fortunes anciennes ont toutes été forcément anéanties, mais qu'elles ont été remplacées par des fortunes beaucoup plus grandes. Car ce que nous avons remarqué pour la richesse du feu M. de Rothschild, mise en regard des plus fortes richesses du moyen âge et des temps modernes, j'ai la conviction qu'on le remarquerait également, en mesurant les cinquante, ou les cent plus grandes fortunes de chaque siècle, à la taille des cinquante ou des cent plus grandes fortunes du nôtre.

Il est, du reste, un côté de la question qui amoindrirait la hausse des plus grandes fortunes contemporaines comparées aux grandes fortunes d'autrefois : je veux parler du pouvoir *social* des métaux précieux qui a baissé beaucoup plus que leur pouvoir *commercial*. Ainsi les dépenses de luxe ayant augmenté dans toutes les classes, non pas en prix mais en nombre, beaucoup plus que les dépenses de première nécessité, il faut que les très riches

d'aujourd'hui soient beaucoup plus riches que les riches de jadis, pour être aussi riches; parce que l'argent du riche a beaucoup plus perdu de sa valeur *sociale* que l'argent du pauvre.

De l'abaissement du taux de l'intérêt depuis le moyen âge jusqu'à nos jours, le capitaliste ancien n'a pas été l'unique victime. Le travailleur actuel en souffre aussi et en souffrira plus encore dans l'avenir. Quand ses épargnes, au lieu de lui donner 10 pour 100 de revenu, comme sous Philippe le Bel, 8 pour 100 comme sous François Ier, 6 pour 100 comme sous Louis XIV, ou 5 pour 100 comme sous Napoléon Ier, ne lui donnent plus que 4 ou 3 1/2 pour 100 de revenu, comme à la fin de ce XIXe siècle, l'ouvrier a deux ou trois fois plus de peine, ou, si l'on veut, met deux ou trois fois plus de temps à passer rentier. A mesure qu'il devient capitaliste, il doit prendre sa part des désagréments que le progrès moderne inflige à la classe des capitalistes.

Seulement ce même progrès moderne lui ménage d'amples compensations en qualité de travailleur. En cette qualité, il semble destiné à recueillir, seul, le principal fruit de la civilisation.

LIVRE II

LA TERRE

CHAPITRE PREMIER

LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES
LE SERVAGE

L'état des personnes, et surtout les formes de la propriété, ont été fixés au début du moyen âge d'une façon qui ne demeura pas invariable, qui au contraire ne cessa de se modifier avec les années, mais qui *partout* subsista dans ses grandes lignes, comme un squelette, comme une carcasse vidée, toujours debout cependant. De sorte que l'on ne pourrait étudier la propriété foncière dans les

temps modernes, ceux qui la possèdent et ceux qui la font valoir, sans connaître les origines des règles auxquelles il sont soumis et des lois qui les régissent.

Les choses de l'époque chevaleresque, que l'on nous présente sous des formes poétiques et légendaires, sont tout aussi prosaïques que les nôtres; les mêmes intérêts, les mêmes appétits existent toujours. La seule différence est que les phénomènes économiques changent avec les milieux. La difficulté est de dégager avec une clarté suffisante, de faits mal connus eux-mêmes, leurs causes naturellement moins connues encore; de décrire dans ce corps social de l'an 1200, qui offre si peu de rapports avec le corps social de l'an 1900, le jeu de muscles, l'action de nerfs, la circulation d'un sang que les révolutions physiques et intellectuelles ont tant modifiés.

La plus grande de ces révolutions, dans le passage des temps féodaux aux modernes, c'est le changement de point de vue et d'appréciation : 1° sur les choses qui peuvent *être possédées*; 2° sur *les formes* et les degrés de la possession. Tout ce qui concerne la propriété étant convention, chaque peuple, chaque temps a droit d'avoir la sienne; il a également droit de trouver bizarre celle des autres. Les gens du XIIe siècle estimaient que la personne humaine est une marchandise, ils n'estimaient pas que l'argent en fût une. Ils proscrivaient le com-

merce des métaux précieux, ils admettaient le commerce des hommes. Les vertueux scrupules qui les empêchaient de tirer un revenu de leurs capitaux *mobiliers* — il n'en allait pas de même de leurs capitaux fonciers — ne paralysaient nullement la conclusion de marchés de toutes sortes dont leurs frères et sœurs en Jésus-Christ étaient l'objet. De là le servage, les hommes et femmes « de corps » et le cortège des droits, perceptions et produits variés que l'on retirait d'eux; propriété d'une espèce depuis longtemps abolie, mais qui entre pour une part notable dans la fortune privée au moyen âge.

Ne nous abusons pas; cette opinion qu'un homme peut appartenir à un autre homme, que nous jugeons fausse, les plus déterminés philanthropes de nos jours l'eussent trouvée toute simple s'ils avaient vécu au xe ou au xie siècle. On en dirait autant de toute la mise en scène des investitures, transmissions ou simplement reconnaissances de propriété : quand un locataire « avouait », en 1350, être tenu d'embrasser la serrure de son propriétaire, ou lui devoir « l'hommage à genoux, avec le baiser du pouce », il faisait une chose qui paraît intolérable aujourd'hui, où personne ne se met plus à genoux devant personne, mais qui semblait tout à fait naturelle en un temps où tout le monde se mettait à genoux devant tout le monde.

C'est absolument comme ce terme salutatoire de « votre très humble serviteur », en usage il y a cent ans d'égal à égal, qui vaut tout ou plus la « considération distinguée » de nos jours, dont le voile banal n'est lui-même destiné qu'à exprimer la plus complète indifférence. Supériorité, infériorité, étaient jadis monnaie courante; la possession, la jouissance, la donation de choses assez mesquines, prenaient une forme hiérarchique et respectueuse. On se passait les uns aux autres ce respect légal, minutieusement dosé dans les chartes; et ce respect, attaché à des valeurs matérielles, était en quelque sorte immeuble par destination. Question de mœurs; comme ces guerres privées qu'entreprenaient alors les uns contre les autres, non seulement les guerriers de profession, appelés « nobles », mais même les roturiers et les gens de métier, qui jouissaient ainsi de prérogatives que notre société, pourtant très libérale, ne reconnaît plus qu'à des souverains. Quoi de plus singulier que de voir, en 1565, un portefaix et un laveur de laine, ou bien un cordonnier et un courtier, signer chez un notaire, à Perpignan, « une paix et trêve pour une durée de cent un ans »; fière manifestation de l'indépendance individuelle, admise et prévue par acte public, dans un temps où l'individu est si généralement déprimé.

De pareilles contradictions ne sont pas rares au moyen âge, et il est possible que les siècles futurs

en relèvent dans le nôtre d'aussi fortes, que nous n'apercevons pas.

Le servage, son origine, son essence, sa constitution, ses règles et sa disparition, tout cela est très vague; il y avait d'infinis degrés dans le servage selon les localités; et il y eut à travers les âges des nuances dégradées de libération successive, depuis le XVIe siècle jusqu'au XVIIe, où la servitude atténuée des non-affranchis se confondit avec l'indépendance encore entravée de quelques affranchis.

L'histoire enseigne souvent que le servage différait de l'esclavage antique, en ce que le serf était attaché à la terre; ce n'est pas exact. « Pendant la féodalité, dit M. Guérard, depuis la fin du règne de Charles le Chauve, l'esclavage se transformant en servage, le serf retire sa personne et son champ des mains de son seigneur; il doit à celui-ci non plus son corps ni son bien, mais seulement une partie de son travail et de ses revenus; il a cessé de servir. Il n'est plus qu'un tributaire. » D'autres historiens vont plus loin, et assimilent les terres féodales, vendues *avec leurs serfs*, aux fermes actuelles cédées *avec le fermier*. Je n'ai pas besoin de faire ressortir l'absurdité de cette dernière comparaison. Quant à faire du serf un simple tributaire, cette théorie n'est nullement acceptable.

Le serf non affranchi ne possédait, ni sa personne, puisqu'on en disposait, ni son champ,

puisqu'il n'avait pas de champ, ni son bien, puisque, à sa mort, le seigneur héritait de lui. D'abord, il existe un très grand nombre de serfs qui ne sont attachés à aucune terre, mais seulement *à la personne de leur maître*, comme les esclaves antiques; la domesticité qui peuplait ce petit État : le domaine féodal, devait pourvoir non seulement aux besoins qu'un riche propriétaire, habitant la campagne, tient à satisfaire aujourd'hui, — les mêmes, à peu de chose près, que ceux d'un grand seigneur du siècle dernier, — mais elle devait encore exercer la totalité des industries, et se livrer à la totalité des besognes, que chacun trouve depuis bien longtemps avantage à laisser à des artisans travaillant pour le public, et non pour l'usage exclusif d'un seul maître.

Outre l'intendant, le portier, le maître d'hôtel, le sommelier, le panetier, le cuisinier, le cocher et leurs aides hiérarchisés, les valets de chambre et de pied, laquais plus ou moins nombreux, veneurs et gardes forestiers, du seigneur d'il y a cent ans, il fallait au châtelain du XIIe siècle, qui avait tous ces domestiques sous d'autres noms, le personnel d'un grand faire-valoir rural : bergers, charretiers, vignerons, valets de charrue ou de prairies, et un échantillon des professions multiples auxquelles incombent le vêtement, l'ameublement, la construction, la préparation des objets

alimentaires, depuis le meunier et le boulanger jusqu'au cordonnier, tisserand, charpentier ou maçon; il lui fallait des messagers et chevaucheurs, puisqu'il n'y avait pas de poste, etc. Ce dont une société organisée fait jouir pleinement et à bon compte chacun de ses membres, le riche, en l'absence de toute organisation sociale, devait, pour en jouir, se le procurer isolément.

Et tous ceux qu'il y employait étaient des serfs, si peu inséparables de son fief ou de sa personne, qu'il les vendait, les donnait, les échangeait à sa volonté avec d'autres. On cédait, au XIIIe et au XIVe siècle, le fils ou la fille d'un de ses « hommes de corps » dont on gardait le père; et réciproquement, on vendait les parents sans les enfants.

L'évêque de Soissons fait don, en 1220, d'un « homme de corps » à un sergent royal en échange d'une serve, fille d'une « femme propre », appartenant à ce sergent. Ce sont des marchés très usuels. On partage en mourant ses serfs et serves entre ses parents, on en laisse à des amis, en souvenir, comme on leur laisserait aujourd'hui un tableau ou un cheval.

On sait que le servage découlait de la filiation et non de l'habitation. D'où, pour les serfs, l'obligation très stricte de ne se marier qu'avec des serves du même seigneur. Tolérer des croisements, c'était compromettre la perpétuité de l'espèce sur sa terre; une serve unie à un mâle étranger, ce

serait une poule pondant dans le nid du voisin. C'est ample matière à procès. Tel village appartient à trois seigneurs : l'évêque de Langres, le duc de Bourgogne et l'abbé de Châtillon; chacun d'eux y a ses serfs (1251). De là, par suite des mariages contractés sous ces diverses dépendances, un enchevêtrement d'intérêts si compliqué qu'il était inextricable, même pour les légistes. Quand les affranchissements se multiplièrent, les fruits des alliances entre les deux catégories de personnes, franches et serviles, donnèrent lieu à de délicates consultations de droit coutumier. Charles VI prescrivait, en 1399, au bailli de Sens, de faire procéder *au partage des enfants*, issus du mariage des bourgeois et bourgeoises du roi avec des « hommes et femmes *de condition* » (serfs) appartenant au chapitre de Sens.

Au XIe siècle, en Périgord, un seigneur affranchit un de ses serfs, par bonté, pour lui permettre d'épouser une serve d'un autre propriétaire, qui ne voulait pas consentir au mariage de cette fille, de peur d'en perdre les produits. Cet homme, une fois libéré par-devant trois témoins servant de cautions, épouse sa fiancée et redevient serf de nouveau. Les exemples d'époux acceptant le servage par amour conjugal ne sont pas très rares. D'autres serfs volontaires ont moins de mérite, en Alsace : ce sont des condamnés à mort qui, au XVe siècle, deviennent la propriété d'un châtelain,

et lui donnent aussi leurs enfants, s'obligeant pour toute leur postérité, en échange de la vie qu'on leur accorde. Mais ce qui est plus extraordinaire, ce sont les hommes d'un seigneur qui promettent (1239) à un commandeur du Temple, en Limousin, 34 livres, s'il les achète à leur maître ; ils offrent ainsi, pour changer simplement de mains, une somme correspondante à 3 300 fr. de notre monnaie. Il est vrai que, ces contractants n'ayant pas payé les 34 livres en question, l'affaire donna lieu plus tard à litige.

Comme l'esclave antique, le serf pouvait parfois posséder des meubles; il pouvait même posséder des serfs. On rencontre des « serfs de serfs » dès le VIIIe siècle, à Wissembourg. Un propriétaire vend « un serf avec sa femme et ses deux serfs mâles et femelles ». Quant à la terre détenue par le serf, elle ne lui est jamais concédée qu'à titre d'usufruit révocable. La seule propriété foncière compatible avec le pur servage est viagère : les serfs *questaux* du Midi, comme les « hommes de poeste » ou de « main-morte » du Nord, furent longtemps la chose du seigneur, eux, leurs enfants et leurs biens. Ceux qui faisaient valoir des « manses » ou des « bordes », d'étendue variable, pour lesquelles ils payaient à leur maître une redevance annuelle, en corvées, en produits du sol, en argent, pouvaient réaliser quelques économies; mais ce pécule, à leur décès, appartenait intégralement au seigneur.

De plus, il n'y avait rien de fixe, rien de contractuel, ni dans le nombre des corvées qu'ils étaient tenus de faire, ni dans la redevance qu'ils étaient tenus de payer. Tout cela était réglé par le propriétaire, suivant son bon plaisir, « à merci ». Pour la famille serve, nulle hérédité à la mort, nulle sécurité durant la vie : « Homme serf de chef et de corps, dit-on en 1385, à Neung en Sologne, vif-taillable et mort-taillable à volonté, ne peut vendre de ses héritages (il s'agit ici des biens qu'il a acquis par lui-même) sans l'autorité et licence de son seigneur ».

Seulement, ces deux lois si dures se contredisaient un peu : si le seigneur dépouillait le serf vivant à mesure qu'il épargnait, il ne recueillait rien à sa mort; il le décourageait même d'épargner. Dans le diocèse de Troyes les successions de main-mortables, figurant dans les recettes de l'évêché de 1350 à 1500, ne s'élèvent qu'à 5, 6 ou 7 livres; il en est souvent de 2 ou 3 livres. L'héritage ne consiste en général que dans le produit de la vente des meubles. Un « homme de corps » en 1410 laisse pourtant 60 écus, — c'est-à-dire 510 francs selon le poids de la monnaie, et, relativement à la puissance d'achat de l'argent à cette époque, 2 300 francs. — Si ce détendeur de 60 écus avait eu des parents proches, il est probable qu'il se fût racheté. Dès le milieu du xve siècle, ce genre de transaction est fréquent : un seigneur vend à une

serve la succession de sa mère pour 40 livres. On s'y prenait à l'avance : tel chapitre vend à un serf, pour 30 livres, l'héritage *à venir* de son père. Ce que l'on continuait d'appeler, dans des temps plus récents, droit de *mainmorte*, *morte-main* ou *mortuaire*, sorte de taxe de transmission, due par les héritiers d'un roturier à leur seigneur, d'où est issu notre moderne droit de mutation, était un progrès que durent souhaiter longtemps les déshérités du moyen âge, un abonnement qui ne prenait qu'une partie au lieu du tout.

Le pur socialiste, en supprimant la propriété héréditaire et en faisant de notre seigneur l'État l'héritier universel de chacun de nous, rétablirait donc aujourd'hui, sous une forme rajeunie, la mainmorte du XIIe siècle. Un autre tempérament à la rigueur de la dépossession féodale, ce fut le *chevage*. Les serfs « de la condition du *cheval* » ne paient aucune redevance durant leur vie, et le seigneur leur succède seulement quand ils meurent sans héritiers directs. Parfois on allège le joug davantage : l'abbaye de Saint-Nicolas, dans l'Aisne, concède à ses « hommes et femmes de corps » (1402), moyennant une rente de 5 livres, le droit de se succéder entre eux et aux personnes de condition libre; cela, *pour empêcher que les terres ne deviennent incultes*, que ces endroits ne soient abandonnés par les tenanciers, pour aller en habiter d'autres où leur situation serait meilleure.

Nous touchons ici à la cause économique qui adoucit d'abord et fit disparaître ensuite le servage : le besoin de bras. La disproportion de l'étendue du sol avec le nombre des habitants était telle, au XIIe siècle, que la terre n'avait pas par elle-même un prix réel et certain. Le propriétaire qui n'aurait possédé que le fonds, sans les hommes nécessaires pour le mettre ou le maintenir en valeur, se serait vu à la tête d'une terre en friche, par conséquent eût été absolument gueux. Les serfs étaient donc partie intégrante de la fortune foncière.

Quand, comment et pourquoi cet état de choses fit-il place à un autre tout différent, où le seigneur perdit à la fois sa terre et ses hommes et ne conserva plus qu'une rente; état aussi préjudiciable au propriétaire que le précédent lui était avantageux, et si avantageux au contraire au paysan, que les communistes n'en pourraient guère concevoir pour lui un plus favorable, et que, pour faire jouir le laboureur du XIXe siècle des prérogatives qui ont été bénévolement accordées au serf affranchi du XIVe siècle, il faudrait procéder à une révolution agraire, auprès de laquelle les changements politiques et sociaux de 1789 et 1793 ont été peu de chose?

Quelle a été la date de l'abolition du servage et surtout quels ont été les motifs de l'affranchissement? L'histoire ne paraît pas les avoir nettement définis. Que cet affranchissement ait été un grand

acte de justice accompli libéralement et, qui plus est, spontanément, par les puissants au profit des faibles, par les riches au profit des pauvres, sans être bien enclin au scepticisme, on a quelque peine à le croire. Jamais les Grecs ou les Romains ne s'étaient avisés d'affranchir en masse tous leurs esclaves, et les Américains des États-Unis du Sud n'ont pas montré, en ce siècle, plus de bonne volonté. En général, ceux qui proposent d'abolir l'esclavage sont ceux qui n'ont pas d'esclaves.

Faire de bonne grâce, par bonté et générosité pure, une chose contraire à ses intérêts, se dépouiller pour l'amour du prochain est trop contraire à la nature humaine, pour que l'on assigne à ce désintéressement apparent des causes morales et philosophiques, voire même une cause religieuse. Évidemment, le christianisme était, en principe, hostile au servage et à l'esclavage; mais, en pratique, il s'accommodait de l'un et de l'autre, comme d'un mal nécessaire auquel on est habitué. Le clergé régulier ou séculier ne prit aucune part — comme clergé — à la disparition du servage; et il n'y prit, comme seigneur féodal, qu'une part identique à celle des seigneurs laïques; affranchissant ses paysans comme ils affranchissaient les leurs, sans plus d'enthousiasme, ni plus tôt ni plus tard, et selon que les circonstances l'exigeaient. Telle charte « de grâce », ou de libération, accordée par une abbaye bénédictine à ses vassaux, est un expé-

dient financier : — « Le monastère est criblé de dettes! » dit le rédacteur du document, pour s'excuser de laisser ainsi dépérir ses droits, de manger en quelque sorte son capital en aliénant la main-morte pour de l'argent.

Cette propriété de l'homme par l'homme est si naturelle, si bien dans les mœurs, que les religieux de l'ordre le plus sévère, des chartreux, qui vivent en pénitents et se condamnent, pour l'amour de Dieu, aux plus rudes privations, vendent en 1376 — époque où beaucoup de serfs étaient déjà affranchis — leurs serfs de Coulommiers en Duesmois au duc de Bourgogne, en échange d'autres biens que ce prince leur abandonne ailleurs. Les transactions sur l'homme, après des dizaines de siècles de servitude, avant et depuis l'ère chrétienne, ne pouvaient sembler choquantes à personne.

Ce n'est pas qu'il n'y ait eu de tout temps des affranchissements, individuels et isolés, de serfs que l'on rend *tanquam de ingenuis parentibus nati*; on en voit sous Charlemagne, sous les Mérovingiens; aussi bien en avait-on vu des centaines de milliers dans l'antiquité païenne; et très certainement la doctrine d'égalité et de charité, prêchée par l'Évangile, ne pouvait qu'accentuer le mouvement. Un propriétaire, au milieu du xe siècle, s'exprime ainsi : — « Au nom du Christ, me rappelant ces paroles de l'apôtre que, libres et

serfs, nous sommes tous un, convaincu que le Seigneur affranchira de leurs péchés ceux qui affranchissent, et leur accordera en compensation les grâces de la vie future, je donne la liberté à un de mes serfs, nommé Darem, et à une serve, nommée Pergo. A partir de ce jour, eux et leur postérité, comme s'ils étaient nés de parents libres, auront le droit et le pouvoir de faire ce qu'ils voudront. Qu'ils soignent pour eux, qu'ils travaillent pour eux; que, comme des citoyens romains, délivrés de tout joug servile, ils perçoivent les fruits de leur labeur... » — Il faut remarquer que ce particulier qui, par des motifs si justes, affranchit deux de ses gens, en a peut-être cinquante autres qu'il n'affranchit pas.

Sautons six siècles : un gentilhomme bourguignon, en 1530, tient le même langage : — « Notre-Seigneur Jésus-Christ étant venu en ce monde pour nous délivrer des biens et servage du mauvais, c'est *œuvre méritoire* aux siens d'affranchir leurs serfs qui, selon la première loi, sont aussi comme nous des hommes francs et libres... » — Comme le contemporain de Hugues Capet, le contemporain de François Ier, qui parlait ainsi, avait d'autres serfs qu'il ne songeait pas à affranchir. C'est que, si l'affranchissement était œuvre méritoire, ce n'était pas œuvre indispensable.

Ce sont là des affranchissements *humanitaires*; ils n'ont rien de commun avec ce grand affranchis-

sement *économique*, qui transforme l'exploitation du sol et en transfère la propriété d'une classe à une autre, depuis la fin du XIIIe siècle jusqu'au commencement du XVIe. Non que je veuille restreindre à cette période de deux cents ans l'abolition du servage, qui commença beaucoup plus tôt et finit beaucoup plus tard : on ne connaît d'affranchissements, en Bretagne, que pour le pays de Léon; là seulement les tenanciers sont appelés serfs, ce qui ne se voyait pas dans le reste de la péninsule armoricaine depuis le IXe siècle. En Normandie, M. L. Delisle ne constate aucune trace de servage dès le XIIe siècle; et dans le Bas-Languedoc, il n'y en avait plus guère au XIIIe. L'Alsace pratique, à la même époque, un régime de tenure assez doux; et des seigneurs de Roussillon, libérant leurs hommes en 1240, déclarent « les affranchir de toute queste, force, *tôlte* et *autres mauvais usages*... ». C'était un joli pas déjà de considérer ces usages comme mauvais; ceux qui les établirent, et qui en jouissaient, les trouvaient bons sans doute, et cependant ce furent les jouisseurs qui les abolirent; car ils furent abolis par contrat et non par violence.

D'un autre côté, il existe encore en bien des provinces, aux environs de 1500, beaucoup d'hommes et de femmes *de corps*.

Avec les temps modernes, le servage, là même où il ne fut pas aboli en principe, devint si doux

qu'on le sentit à peine. Dans un aveu de la baronnie de Fins (Berry), rendu en 1773, figure encore « le droit *de suite* aux hommes et femmes partant de ladite terre, et allant habiter ès chastellenies... » dont suit la nomenclature. Mais il est vraisemblable que cette entrave imposée à l'émigration par le seigneur féodal, qui craignait toujours de voir sa terre se dépeupler, n'existe plus que pour la forme, lorsqu'un édit de Louis XVI, en 1779, la déclare « éteinte et supprimée dans tout son royaume dès que le serf ou mainmortable aura acquis un véritable domicile dans un lieu franc ». De même le préambule philosophique de cet édit nous fait l'effet d'enfoncer une porte ouverte, quand il fait dire au roi que : « Constamment occupé de tout ce qui peut intéresser le bonheur de nos peuples,... nous n'avons pu voir sans peine les restes de servitude qui subsistent dans plusieurs de nos provinces; nous avons été affectés de ce qu'un grand nombre de nos sujets, servilement encore attachés à la glèbe, sont regardés comme en faisant partie... ». Deux ans avant la Révolution, en 1787, dans un « Mémoire pour l'affranchissement de 23 communautés de serfs, appartenant à l'abbaye de Luxeuil » (Franche-Comté), les serfs se plaignent si peu qu'ils réclament contre l'affranchissement qu'on veut leur imposer au prix d'une modique somme!

Quant au vaste mouvement d'abolition du ser-

vage, datant de la fin du XIIIe siècle, le lecteur, qui veut bien y reconnaître un phénomène presque exclusivement économique, où il est puéril de chercher des intentions charitables, des influences religieuses, est en droit de demander la cause de cette évolution. Quel choc ou quelle alliance d'intérêts lui a donné naissance? La politique y a-t-elle joué un rôle? Peut-être, mais bien effacé, et, en tout cas, indirect.

Écartons d'abord le banal édit de Louis le Hutin (1315), souvent cité et mal interprété, où le monarque promulgue que, « selon le droit de nature, chacun doit naître franc... et que, pour rendre la chose accordante au nom, il veut que la franchise soit accordée *à de bonnes conditions* à ceux de ses sujets tombés en l'état de servitude... ». Si cet édit avait eu la portée que certains historiens lui ont attribuée, ce roi, en le signant, eût fait l'acte le plus révolutionnaire qui se pût imaginer à l'époque. Il eût sapé dans sa base l'organisation rurale du pays, violé la propriété, qui se composait à la fois du sol et des hommes.

Nous savons au contraire que le règne de Louis X fut une période de réaction féodale, que personne mieux que lui ne respecta les prérogatives des grands feudataires, et celles de ses petits vassaux immédiats; qu'en ce qui concerne l'affranchissement des serfs, le branle était déjà donné, et que le souverain, loin de prendre la tête d'un mouve-

ment nouveau, se mettait à la remorque d'un mouvement qui battait son plein, suivait le courant, et voyait, dans la liberté qu'il offrait aux *homines proprii* de ses domaines de leur vendre, un moyen de battre monnaie, comme lorsqu'il rouvrait aux Juifs, pour 122 000 livres payées comptant, les portes de son royaume.

Pour apprécier la part de la royauté dans la disparition du servage, il faudrait la chercher dans l'institution des « communes »; mais il est plus impossible encore d'assigner une date précise à l'affranchissement des serfs urbains, réunis en ces sociétés d'assurance mutuelle que l'on nommait des « communes », qu'à l'affranchissement des serfs villageois eux-mêmes. On en a fait longtemps honneur à Louis le Gros, c'est-à-dire à un roi qui n'avait pour ainsi dire pas de villes dans son domaine direct. Or, s'il est vrai que le suzerain supérieur créait des « communes » dans des territoires qui ne lui appartenaient pas immédiatement, ce ne pouvait être qu'avec l'assentiment du seigneur immédiat. Si le comte de Blois accorde à Châteaudun (1197) une charte par laquelle tous les hommes y demeurant, « excepté ceux du bourg de Chamars », seront exempts de taille et de servitude, posséderont l'administration et la justice en premier ressort; s'il agit ainsi dans cette localité qui a pour propriétaire le vicomte de Châteaudun, c'est évidemment d'accord avec ce vicomte. Autre-

ment, si le suzerain le plus élevé avait pu disposer à sa guise de la propriété de ses vassaux, il n'y eût plus eu, par ce seul fait, ni fiefs ni féodalité.

Et le roi n'était pas, à cet égard, surtout du temps de Louis le Gros et de Louis le Jeune, plus en mesure de se passer de l'assentiment des grands seigneurs que les grands seigneurs ne pouvaient eux-mêmes aller à l'encontre des châtelains qu'ils avaient dans leur dépendance. Au XIVe siècle, quand l'affranchissement fonctionnait sur une large échelle, les serfs de la campagne se libéraient souvent par leur admission frauduleuse dans une ville. Dès le XIIIe siècle, ce *droit d'attrait* existait déjà en plusieurs contrées; et c'était une manière, entre seigneurs voisins, de se soutirer les hommes les uns aux autres. Non seulement le roi, mais la plupart des princes usaient tant qu'ils pouvaient de cette escroquerie chevaleresque, vis-à-vis des fieffés, clercs ou laïques, de moindre envergure. La fuite devint ainsi le grand argument des populations mécontentes; les cultivateurs, en maintes seigneuries, *déguerpissent* quand la vie leur est trop difficile, et ne rentrent dans leur ancien domicile qu'après un accord avec l'abbé, le châtelain ou le chapitre, qui améliorent singulièrement leur situation.

Mais, au XIIe siècle, ce droit d'attrait ne fonctionne pas encore. Souvent même les charges des « communes », les *abonnements*, *franchises* ou

bourgeoisies (tous ces termes représentant une même idée et rentrant les uns dans les autres) que le roi a consentis pour une somme censée invariable, mais qui en fait varie fort, sont assez lourds pour que les serfs du voisinage n'aient pas avantage toujours à s'incorporer à la cité. Les « hommes de corps » de l'évêque de Laon résident dans la ville de ce nom, sans être astreints au paiement de la taille communale? Ils tiennent à n'être pas soumis à la justice laïque de la municipalité, mais bien à celle de l'évêque. Le statut personnel est ainsi réclamé par chacun selon son intérêt; les uns préfèrent être « bourgeois », les autres « hommes de corps »; c'est une question de point de vue. Les bourgeois eux-mêmes doivent y regarder à deux fois avant d'autoriser l'accession de nouveaux venus, vis-à-vis desquels, une fois admis, la responsabilité du phalanstère va se trouver engagée. Le règlement dressé par les prud'hommes et consuls d'Agen (1196) oblige la ville à prendre fait et cause pour ses bourgeois, même contre le roi d'Angleterre, son seigneur; et si elle ne peut obtenir réparation des dommages causés, elle doit payer elle-même les frais de l'indemnité.

D'ailleurs cette affranchissement, qu'eût conféré au serf son habitation dans une ville franche, ne lui eût pas donné des rentes; il ne suffisait pas d'être libre, il fallait encore avoir du travail. En

quittant sa terre, le serf se débarrassait de son maître, mais il perdait aussi son pain. Les petites villes de ce temps-là, sans riches, sans besoins, sans dépenses, leur population de rentiers médiocres et d'artisans limités, n'auraient offert ni travail ni pain aux hommes des champs qui seraient venus en trop grand nombre leur demander asile.

En certains districts, par les conditions dans lesquelles des semi-affranchissements avaient été accordés au « plat pays », le suzerain lui-même s'était lié les mains : quand la taille seigneuriale est, pour me servir du langage moderne, un « impôt de quotité », une sentence de justice pourra tolérer l'affranchissement de la « femme de corps » par son mariage avec un homme libre; elle condamnera seulement le ménage à payer à l'ancien seigneur d'un des conjoints la taxe qui lui est due. Mais quand les obligations des serfs, converties en un impôt de répartition, sont collectives, la serve qui épouse un bourgeois de ville franche ne peut échapper à sa condition première, sans le consentement de la communauté dont elle est issue.

En somme, les « communes », dont l'origine se perd dans la nuit mérovingienne, et remonte même, sous d'autres noms, à la domination romaine, — beaucoup de chartes de 1100 et 1200, que l'on a prises longtemps pour leurs actes de naissance, n'étant que des actes de confirmation, — les communes continuèrent à être « instituées »,

fortifiées et augmentées en nombre jusqu'aux xve et xvie siècles. Le mouvement communaliste se poursuivit durant quatre cents ans, parallèlement au mouvement d'abolition du servage; comme il lui est antérieur, il est vraisemblable qu'il exerça sur lui quelque influence; que le voisinage de gens, qui n'étaient ni seigneurs ni serfs, dut faire concevoir aux laboureurs de la plaine l'idée de jouir d'une condition analogue. Mais, de la conception de ce désir à sa réalisation, il y avait un abîme : cet abîme, comment ont-ils pu le franchir?

Quand Charles VII accordait à Langres les mêmes privilèges que saint Louis avait concédés à Paris : « que toute personne, de quelque état, condition ou servitude qu'elle soit, qui aura demeuré en ladite ville de Langres un an et un jour, sans être poursuivie ou réclamée par son seigneur, y demeure franc-bourgeois, *excepté les sujets de Châteauvillain et Grancey...* », il est fort possible que ces derniers, ainsi exclus de la licence, *soient les seuls qui auraient eu intérêt à en profiter*, les seuls peut-être qui, dans les environs, ne soient pas encore affranchis. Il ne faut pas s'imaginer que jamais personne ait fait de bonne volonté le sacrifice de son bien, et que les seigneurs n'aient pas pris leurs précautions contre les menaces de dépossession que contenait, à leur égard, la création d'un centre d'affranchissement à proximité de leur donjon.

Admettre que le servage ait été aboli comme on l'a dit quelquefois, parce que les serfs, devenus riches, se firent à eux-mêmes un pont d'or pour passer à la condition d'hommes libres, que l'aisance de la caste esclave ait été la cause, ou même l'une des causes premières de l'affranchissement, cette opinion est peu soutenable. Beaucoup de « manumissions », ou libérations, se firent, il est vrai, pour de l'argent donné au propriétaire, soit par l'individu, soit par la collectivité qui était l'objet de cette mesure favorable; mais cet argent même payait-il l'affranchissement ou bien la terre, dont la concession est faite simultanément au mainmortable de la veille?

En apparence, par l'affranchissement qui fait du tenancier serf, à redevances arbitraires, un tenancier libre, à charges fixes, le seigneur conclut une mauvaise affaire. Lorsqu'il touche quelque monnaie, c'est peu de chose; et, le plus souvent, il ne reçoit absolument rien que la promesse de quelques journées de travail, d'une rente en numéraire ou en nature, très inférieure à celle qu'il recevait auparavant, et la jouissance de droits de mutation éventuels.

Ce sur quoi le seigneur est inflexible, ce qui revient sans cesse dans les chartes d'indépendance, c'est l'obligation pour le colon de ne pas quitter le domaine. Les habitants de Saint-Aubin, en Franche-Comté, reconnaissent solennellement (1261) que

« leurs terres doivent appartenir au seigneur du lieu, s'ils quittaient sa seigneurie ». Les vassaux du seigneur de Torrelles, en Roussillon, sont dispensés de l'obligation où ils étaient de fournir caution pour lui, « pourvu qu'ils s'engagent, eux et leur postérité, à faire toujours leur résidence à Torrelles ». Des mainmortables affranchis promettent, dans l'acte même qui les libère, « de ne se point marier hors la terre ». Cette clause fait partie intégrante de l'acte; n'en a-t-elle pas été même la cause déterminante?

L'homme est, à la fin du XIIIe siècle, le bien le plus précieux, source de toute richesse et de toute puissance; on se l'arrache, et la poursuite que l'on en fait a dû influer d'une façon décisive sur l'abolition du servage. Cette abolition, l'adoucissement du sort des classes rurales a dû venir, à mon sens, d'un manque d'équilibre entre la terre et les hommes. Il y eut, à certain moment, pénurie d'hommes. En devenant rare, l'homme renchérit; on se mit les laboureurs aux enchères, et le prix dont on les paya fut la liberté et le sol, concédé à des conditions exceptionnellement avantageuses.

Ce changement du rapport de la terre cultivable avec la masse des cultivateurs a-t-il été causé par l'augmentation de la quantité d'hectares exploités, ou par la diminution du nombre des colons? Il est assez difficile de se prononcer là-dessus, dans l'igno-

rance où nous sommes de tout ce qui concerne la population au moyen âge. La densité de la population rurale était grande au milieu du XIVe siècle, avant la peste de 1348; mais cet accroissement peut, et je dirai même *doit être attribué*, en grande partie, à la disparition du servage. Il y eut entre la fin du règne de saint Louis et le commencement de la guerre de Cent ans (1270-1350), quatre-vingts ans de prospérité matérielle indéniable. On a mille preuves de l'activité avec laquelle le mainmortable, devenu libre et censitaire, peupla et se reproduisit; ce fut un lapin dans une garenne. Chacun sait que quatre-vingts ans suffisent amplement à doubler le chiffre d'une population; nous en avons des exemples en notre siècle; et les découvertes modernes n'ayant à cet égard rien innové, les procédés de multiplication étant demeurés les mêmes, rien n'empêche que ce qui s'est produit en 1800 ne se soit produit en 1250.

Nous savons par les chartes, d'une façon certaine, que l'agriculture prit du temps de saint Louis un vif essor, et que les défrichements de forêts et de terres « vaines et vagues », appartenant soit au roi, soit aux seigneurs, et non exploitées jusqu'alors, s'exécutèrent avec une ardeur excessive. La terre était relativement chère à la fin du XIIIe siècle : après avoir été de 135 francs seulement, en 1201-1225, et beaucoup moindre encore dans les cinquante années précédentes, le prix

moyen de l'hectare monta à 206 francs en 1251-1275 et à 261 francs en 1276-1300. Les cultures furent entreprises partout à la fois, et tout naturellement les bras manquèrent.

C'est une remarque qui a l'air d'un paradoxe, mais qui n'est que strictement vraie : que le manque de bras prouve la prospérité de l'agriculture. A la fin du règne de Louis XV, on se plaignait que l'agriculture manquait de bras, au temps de Sully aussi; et on s'en est plaint en général à toutes les époques de progrès rural. Cette plainte prouve de deux choses l'une : ou la mise en valeur d'une superficie plus grande que précédemment, ou la hausse des salaires agricoles; parce que, quand les propriétaires ou fermiers disent que les bras sont rares, cela veut surtout dire qu'ils les trouvent chers, et reculent à les payer le prix demandé.

Le prix dont on paya les services de ces serfs, à la fin du XIIIe siècle, paraît exorbitant, puisque ces malheureux, qui n'étaient maîtres ni de leur corps, ni de celui des enfants qu'ils avaient procréés, reçurent à la fois pour salaire leur propre personne, appelée à la vie civile, et un morceau de propriété foncière. Cette opération ne se fit pas, je le répète, d'une manière générale et simultanée; il y eut entre les différentes provinces de France, et souvent dans la même province à quelques lieues de distance, de longs intervalles; mais les

régions où elle tarda le plus à s'effectuer sont précisément les portions du territoire les plus déshéritées de la nature, les pays infertiles et pauvres. Il est clair aussi que, si le besoin de bras a été la cause *première* de l'amélioration des conditions dans lesquelles ces bras furent employés, ce ne fut pas la cause unique. Une fois le mouvement commencé, il dut continuer par sa seule force; les serfs, qui voyaient leurs voisins s'enrichir en labourant un sol qu'ils avaient reçu ingrat et qu'ils avaient fait productif, furent amenés à exiger de leurs maîtres le même traitement; et les maîtres durent l'accorder de leur plein gré, par le seul souci de leur revenu, qui leur fit craindre, s'ils refusaient, d'être abandonnés de leurs hommes.

Ils s'arrangèrent pour profiter eux aussi de l'affranchissement, en se réservant certains droits (droits féodaux), en imposant certaines restrictions. C'est le secret de ce contrat : les deux parties ont estimé y avoir avantage, comme dans tous les contrats possibles. Il y eut aussi des degrés dans cette transformation : tel individu est libre pour moitié et, *pour moitié*, serf de l'évêché (1409); il y eut des tentatives de retour en arrière, tout au moins des temps d'arrêt : tel chapitre, en Champagne, constate la diminution de ses hommes de corps (1361) « causée par le nombre trop grand des affranchissements accordés ».

Il faut tenir compte, sans vouloir plaider la cause

de ces temps reculés, que le *droit de l'homme sur l'homme*, restreint ou absolu, étendu ou mitigé, est le droit commun du moyen âge : des nobles même sont l'objet de transactions commerciales, comme les serfs. Un seigneur en engage à un autre. On acquiert, dans le sud-ouest, pour quatre-vingts sous, une *albergue* de « trois chevaliers, trois écuyers et deux setiers d'avoine ». Le dauphin de Viennois exerçait, vis-à-vis d'un certain nombre de vassaux nobles, hommes liges, le droit de main-morte : il héritait d'eux, jusqu'au milieu du XVIe siècle, quand ils ne laissaient pas de descendants directs. Le chapitre de Soissons jouit du même droit, et en outre de celui de *formariage* (défense de se marier hors le domaine) sur le *chevalier* de Chelles. Les chanoines réduisent sensiblement leurs prétentions sur ce vassal (1189), à la condition expresse que « chacun de ses descendants mâles, âgé de trente ans, non impotent, sera chevalier, et que chacune de ses filles avant l'âge de vingt-cinq ans devra épouser un chevalier, s'il n'y a empêchement manifeste ». Sa postérité, pour un motif quelconque, viendrait-elle à tomber en *villenage*, les avantages stipulés disparaîtraient. Si ce chapitre tient à conserver ainsi ses vasseaux dans leur condition noble, c'est-à-dire militaire, c'est dans une vue d'intérêt, tout simplement; pour qu'ils lui rendent des services militaires à défaut de services financiers.

Le seigneur regimbe seulement contre l'idée de n'en tirer aucun parti, ni d'une façon ni d'une autre. Aussi est-ce un vrai privilège que celui qui est confirmé aux habitants d'Eymet, en Périgord (1519), de « pouvoir tenir leurs enfants en école, et iceux faire chanter messe, sans requérir le vouloir du seigneur ni d'autre... ». En effet, aller à l'école, c'est, au moyen âge, aller à la cléricature, au couvent, et par conséquent au célibat, ne pas faire souche, tarir le revenu du seigneur en diminuant la population. Il faut une faveur de lui pour cela.

Il y eut du reste, dans le passage de l'état du serf du XIIe siècle à celui du citoyen laboureur de nos jours, une gradation douce, pendant laquelle on est parfois en présence d'exploitants semi-libres et semi-asservis, d'un fermage rude ou d'un servage mitigé.

A côté du servage subsista chez nous, dans le midi surtout, l'esclavage pur et simple des anciens jusqu'à la fin du XVIe siècle. Le parlement de Bordeaux rendit, par arrêt de 1571, la liberté aux Éthiopiens et autres esclaves qu'un marchand avait mis en vente sur le port, « la France ne pouvant admettre aucune servitude »; ce qui n'empêchait pas ce commerce d'être très prospère encore dans les villes de Provence, où un enfant nègre de douze ans coûtait environ le double d'un perroquet. Nos voisins de Gênes prenaient grande part à ce trafic.

On ne doit donc pas être surpris si, du XIIe au XIVe siècle, il n'y a pas de château, pas de bonne exploitation en Languedoc ou en Gascogne, à laquelle ne soient attachés un ou plusieurs « Sarrasins », immobiliers, dépendances du domaine. Au XVe siècle encore, cette région fourmille d'esclaves de toute couleur : noirs, blancs, olivâtres; de toute nation : Turcs, Russes, Égyptiens ; et appartenant à toutes les classes de la société. Dans l'inventaire d'un marchand figurent six esclaves dont « quatre femmes jeunes et blanches ». Un habitant de Perpignan écrit à un notaire de Barcelone (1438) pour le prier de lui acheter une esclave de plus de trente ans. Il lui demande en même temps à quel prix pourrait se vendre, à Barcelone, l'enfant naturel d'un esclave, âgé de quatre ans et demi environ, dont on lui offre déjà 35 livres.

Le prix variait, au XIVe siècle, depuis 290 francs de notre monnaie, pour une esclave enceinte âgée de vingt-trois ans, achetée par un apothicaire, jusqu'à 367 francs pour une fille blanche de race tartare, baptisée, achetée par un prêtre. Le bétail humain était meilleur marché à Constantinople : une jeune femme esclave n'y valait que 226 francs (1367). En France, au XVe siècle, un « Sarrasin noir » coûte 672 francs, un esclave blanc 650 francs. Ces esclaves servaient à toutes fins, puisque le comte de Roussillon défend (1431) « à tout homme

marié, dans les ordres ou religieux, de tenir une esclave dans sa maison ou dans une maison étrangère, pour en user charnellement ».

Nos idées sur l'esclavage ne se sont modifiées que d'hier. Au XVIIe siècle, notre gouvernement s'efforçait de paralyser la piraterie qui avait pour objet, non la traite des *blancs*, mais la traite des *Français*. Il n'y a guère plus de cent ans, tandis que l'esclavage temporaire des blancs, — il pouvait durer jusqu'à huit ans, — était encore admis dans toutes les colonies de l'Amérique du Nord; la législation de Saint-Domingue, de la Guyane, etc., interdisait aux habitants d'affranchir leurs esclaves sans en avoir obtenu par écrit la permission du gouverneur. Il était également défendu aux maîtres « de faire baptiser, comme libres, des enfants dont les mères sont esclaves, et qui, par ce moyen, sont réputés affranchis ». Et comme il paraît que, malgré tout, ces défenses étaient violées, une ordonnance de Louis XV porte que « Sa Majesté, *voulant faire cesser des abus aussi dangereux* », renouvelle et renforce les prohibitions antérieures, dont le but était de restreindre l'affranchissement.

Vers la même époque, la traite des noirs sur les côtes d'Afrique était considérée, par notre conseil d'État, comme un commerce digne d'encouragement. Les nègres valaient alors environ 1 400 francs, les négresses 1 300, et les négrillons en âge de travailler, un millier de francs. L'intérêt, à 5 p. 100,

de ces sommes n'était guère inférieur que d'un tiers au prix que l'on payait, en France, le service des domestiques de ferme, entretenus dans les mêmes conditions, vers 1789. Et si l'on compare les avantages et les inconvénients des esclaves, dont la reproduction compense, moins que celui de tout autre bétail, la déperdition résultant de mort naturelle, d'infirmités ou d'accidents, et qui fournissent toujours une somme de travail beaucoup moindre qu'un manœuvre indépendant, on en viendra à se demander si le travail esclave n'était pas beaucoup plus cher, il y a cent ans, que le travail libre.

CHAPITRE II

LA TERRE AU PAYSAN — LE CENS

Si la propriété privée du moyen âge comprend plus de choses que la nôtre, — des choses qui ne sont plus susceptibles de propriété, comme l'homme ; ou qui ne sont plus susceptibles de propriété individuelle, comme les fleuves, la mer, — elle est d'un autre côté, sur ce qu'elle embrasse, beaucoup moins entière que la propriété moderne, grevée de plus de servitudes, plus enchevêtrée, plus entravée dans son exercice. Elle a plus d'étendue et moins de profondeur.

Le droit de propriété n'étant qu'une convention, on peut avoir sur lui des opinions très différentes ; sur sa forme, par exemple : propriété nationale, provinciale, communale, familiale ou individuelle... Y a-t-il une de ces propriétés qui soit plus légitime

qu'une autre? Pourrait-on seulement soutenir qu'il y ait des propriétés *légitimes* et d'autres qui ne le soient pas, au point de vue du droit « naturel »? Le droit naturel, oserait-on même affirmer en cette matière qu'il existe? Comment se fait-il alors que l'on ne soit pas d'accord pour déterminer nettement les choses qui peuvent être soumises au droit de propriété?

Nous venons de voir que la personne humaine était jadis sujette à possession; l'abolition de l'esclavage a été, en son temps, non seulement une atteinte à la propriété du maître d'esclaves, mais encore une violation de la propriété de l'homme libre, qui aurait voulu se vendre comme esclave et qui ne le peut plus, qui n'a plus la liberté de disposer de lui-même en s'aliénant pour la vie à son semblable. Nos lois modernes, qui interdisent à l'homme de se vendre, ne lui permettent de se louer que pour une durée très bornée. Elles ont enlevé à l'individu la pleine propriété de son travail *futur*, mais elles lui ont laissé la propriété de son travail *présent;* elles ont voulu que le travail demeurât, dans les mains du travailleur, comme une valeur dont le revenu lui appartiendrait toujours, parce qu'il ne pourrait se dessaisir du capital. En enchaînant sa liberté d'aujourd'hui, elle sauvegarde sa liberté de demain.

Plus on étudie les conditions dans lesquelles était jadis produit et échangé le travail national, les

règles auxquelles il était soumis, et plus on se sent porté à haïr les vieilleries socialistes, présentées aujourd'hui comme des doctrines d'avenir, tandis qu'elles ne sont que les langes loqueteux de notre enfance économique, secoués hier par nos pères.

Les municipalités d'autrefois estimaient que les citoyens étaient propriétaires en commun du travail communal. Par suite, ils s'attribuaient le pouvoir de disposer de ce travail en maîtres, conférant à chacun d'entre eux le monopole des diverses professions : l'un aura le droit exclusif de vendre de la viande, à condition de la vendre à un prix déterminé; l'autre, hôtelier unique, jouira du privilège de loger les étrangers de passage et paiera pour cela une redevance. Les gens qui agissaient ainsi voyaient dans le travail une propriété *collective* de la communauté, au lieu d'y voir seulement une propriété *individuelle*. D'une autre appréciation fausse, du fait de considérer le travail, non comme une propriété *naturelle*, mais comme une propriété *acquise* au premier occupant, et par suite transmissible, sont venus tous les vices des corporations.

Si différentes des nôtres sur la propriété en général, les idées anciennes ne l'étaient pas moins sur la propriété foncière en particulier. La jouissance, possédée par l'universalité des habitants, sur les bois, sur les prés, ces droits de vaine pâture si tenaces, que leurs vestiges n'ont été

effacés par notre parlement que depuis un tout petit nombre d'années, paralysaient l'autorité des détenteurs du sol ou ne leur laissaient qu'un titre nominal.

Le développement de la propriété terrienne, personnelle et entière, est un résultat récent du progrès. Au sortir de la barbarie, les Germains n'avaient pas une idée nette de la propriété; ils n'avaient même pas de mot pour la désigner, ils la confondaient avec l'usufruit.

De même la distinction se fit-elle assez tard entre la propriété *privée* d'un sol et sa propriété *politique*. Ainsi les Normands passent la mer en 1066, et la conquête de l'Angleterre consiste à s'emparer, non pas seulement du gouvernement, mais de la terre et des habitants. Les Anglo-Normands repassent le détroit lors de la guerre de Cent ans, trois siècles après; ils s'emparent politiquement de la moitié de la France, mais ne dépouillent privément personne de son bien, du moins d'une façon légale. Avant que cette délimitation fût admise en principe, les membres de la société féodale avaient rattaché au domaine particulier tous les services publics. Les impôts, la justice, s'étaient vus englobés dans la propriété foncière; les eaux et forêts aussi. Le noble, d'ailleurs, n'était pas plus propriétaire de sa terre noble, que le roturier ne l'était de sa terre roturière. Si le roturier avait au-dessus de lui son seigneur, ce dernier était, pour

toute vente, donation ou échange de sa terre, subordonné à son suzerain. Le suzerain prélève une grosse part, — le sixième souvent, — du montant de la vente des fiefs de ses vassaux, pour prix de la ratification qu'on lui demande; et cette ratification qui, aux temps modernes, était seulement un impôt, était de plus, au moyen âge, un acte facultatif du suzerain dont l'absence rendait le contrat caduc.

Et si l'on remonte au delà des temps féodaux, on trouve la propriété individuelle plus étroite encore, et ne subsistant qu'à l'état d'exception. La règle, c'est la propriété collective, de famille, de clan ou de commune. Les Bretons, suivant le régime des Gallois, possédaient *indivis* au VIIIe siècle les terres et les esclaves. Les logements et quelques labours étaient seuls susceptibles d'être partagés; encore le maximun d'un domaine d'homme libre était-il de quatre-vingts ares. Par amour d'une égalité farouche, les membres du clan font passer et repasser le niveau sur leurs têtes; ils se livrent à des lotissements compliqués de la masse agraire, qu'ils réforment à la mort du père, du fils, du petit-fils, etc., pour uniformiser des parts que la nature, le nombre des enfants, dérangeaient sans cesse. A l'est, dans l'histoire des Burgondes, comme à l'ouest, dans celle des Bretons, on trouve la trace de ce modèle d'établissements.

Les hommes primitifs ont, par une sorte d'ins-

tinct de bêtes, longtemps lutté contre la propriété individuelle; partout on les voit se défendre d'elle et la repousser. Ils imaginent, pour l'empêcher de prendre pied, mille combinaisons et stratagèmes. Pourtant elle les a terrassés; la civilisation l'imposait; il n'y avait pas de civilisation possible sans elle. Au xve siècle, disparut ainsi la colonge alsacienne, type du franc-alleu rural de jadis. A la forme ancienne d'exploitation socialiste succéda, sur la demande des intéressés, le bail héréditaire.

Ce n'est donc pas sur je ne sais quelle tradition sacro-sainte, sur un fondement antique et mystérieux, qu'il convient d'asseoir la propriété foncière individuelle. C'est l'utilité générale qui l'a créée, qui l'a maintenue malgré bien des atteintes passagères, qui lui a valu d'être mise au rang des « droits naturels » de l'homme, par la révolution française. Cette révolution, quoique, — suivant en cela de mauvais précédents monarchiques, — elle ait violé effrontément à plusieurs reprises la propriété privée, l'affranchit néanmoins de ses dernières entraves, la simplifia, et finit par la laisser plus entière et plus forte. L'histoire nous apprend que la propriété foncière, sous sa forme actuelle, loin d'être, comme certains ignorants sont portés à le croire, un vestige du passé qu'on a omis de faire disparaître, est au contraire une conquête du présent que l'on vient de consolider.

Il est vraisemblable que, dans la France à peine

peuplée des temps mérovingiens, la plus grande partie de la terre était ce qu'elle est aujourd'hui sur les confins du monde civilisé : un bien à peu près sans maître parce qu'il est sans valeur.

Ce fut l'époque de la formation de la fortune ecclésiastique : le Gallo-Romain, mâtiné de Franc, de Goth ou de Burgonde, qui possédait le sol, ou croyait le posséder, ou en usait comme s'il le possédait, en faisait cadeau au couvent ou au clerc avec d'autant plus de facilité que son désintéressement ne lui coûtait guère. Après les donations pures, il y eut, sous les races Carolienne et Capétienne, bien des locations et bien des ventes; car le moine, non content de ce qu'on lui donne, achète encore tout autour de lui. Il colonise et défriche pour l'amour de Dieu et pour l'amour de l'art.

Bien mieux, il se multiplie. Ce que le seigneur, homme lai, vivant sous la loi du mariage, n'avait pas su accomplir : l'accroissement de la population, l'homme clerc, vivant sous la loi du célibat, y réussit. Le tronc, coupé à ras de terre, produit mieux et plus que l'arbre muni de toutes ses branches. Énorme est le territoire ainsi absorbé par le monastère : il accepte de toutes mains, sans trop regarder à l'origine. Tel lui donne des droits contestés, déclare lui céder « tout ce qu'il possédait actuellement sur un *mas* de terre, à droit ou à tort, justement ou injustement ». De là, comme on peut l'imaginer, de nombreuses difficultés avec les

anciens propriétaires, parfois tout récemment évincés, et qui n'estimaient pas que la spoliation pût être validée par son transfert à une église. Pour avoir raison des ligues qui se formaient alors contre eux, les religieux en appelaient à un seigneur puissant et l'associaient à leur possession, le mettaient de moitié ou d'un quart dans l'affaire. Au lieu des ravisseurs, quelquefois c'étaient les victimes qui venaient à l'Église, et lui transportaient la propriété ou la jouissance de biens dont elles avaient été volées. Ayant perdu l'espérance de les regagner, elles se décidaient, sans s'imposer au fond un très grand sacrifice, à abandonner leurs titres à un chapitre ou à un couvent, qui réussissait le plus souvent, sinon à tout réconquérir, du moins à tirer profit de la cession.

Après la période du clerc qui dure longtemps, avec beaucoup de vicissitudes, vient celle du paysan : c'est l'affranchissement. Le paysan affranchi va devenir propriétaire, au moment où il vient de devenir libre, — révolution économique en même temps que révolution politique. — Il dispute la terre au seigneur et au couvent. Car le couvent, lui aussi, en a trop pris. Le recrutement des moines n'est plus en rapport avec les besoins de leur exploitation rurale qui doit se modifier. La pénurie de frères convers amène, au XIIIe siècle, les abbés bénédictins à appliquer cet article de leur règle qui permet de donner à bail, à des laïques,

les biens du monastère. Après avoir appartenu à l'homme d'épée, puis, de concurrence avec lui, à l'homme d'Église, le guéret tombe aux mains de l'homme de charrue.

Ce domaine, aux trois quarts inculte, qui nourrissait maigrement un guerrier et des serfs inertes, des centaines de moines y avaient trouvé la vie, et son prix allait décupler sous le rude effort du manant travaillant pour lui-même. Sous le règne de saint Louis, les gens du roi et, à leur exemple, les intendants des seigneurs, les procureurs des abbayes, « baillent, fieffent » ou « accensent » (car tous ces mots sont synonymes) des millions d'hectares de terre qui jusque-là n'avaient pas été dans la circulation.

Aussi la notion de la propriété s'affirme et se précise. Saint Thomas l'appuie de toute l'autorité de la loi canonique, dont il est, pour les contemporains, le plus haut interprète.

Il était intéressant, au moment où la possession du sol se transformait si radicalement, que la religion sanctionnât tous ces contrats. Le « docteur angélique » développait, en faveur de la propriété individuelle, cet argument qui plairait aux agitateurs de nos jours, que « la paix est par là même plus facilement conservée quand chacun est content de ce qu'il a ».

Seulement il était plus facile de contenter chacun, aux XIIIe et XIVe siècles, qu'il ne le serait

au XIXe, s'il plaisait à l'État de faire aujourd'hui, de vive force, ce qui fut exécuté alors de bonne grâce : l'abandon de la terre à tous les laboureurs qui voulurent en prendre, moyennant un très faible intérêt annuel à payer aux anciens propriétaires.

La transaction consentie par ces derniers, en un temps où la terre était abondante et l'homme rare, où par conséquent le travail humain était plus recherché que la terre, se reproduit aujourd'hui en tous les pays placés dans les conditions identiques à celles de la France de l'an 1300. Mais il est curieux d'observer que le libre jeu des rapports naturels ait réalisé, à une époque barbare et qui ne se piquait pas d'humanitairerie, le rêve que les utopistes croient être le but final des sociétés policées, — la terre au travailleur, — tandis qu'au contraire il accompagne seulement l'aurore des sociétés en formation.

Le « bail à cens », « l'accensement », n'est pas, comme le nom semble l'indiquer, une location ni un fermage; c'est une vente positive, effectuée pour un revenu invariable, au lieu de l'être pour un prix principal une fois payé. Je parle ici de l'accensement fait en faveur d'un colon libre. Sous le régime du servage, le cens était une redevance variable, suivant le bon plaisir du seigneur, tandis que le bail à cens du paysan affranchi est une aliénation formelle.

Le bailleur, c'est-à-dire l'ancien propriétaire, a,

selon la formule du temps, « livré, cassé, quitté, transporté et octroyé, à toujours et à perpétuité, au preneur et à ses successeurs », la terre qui fait l'objet du contrat. Il « s'en est démis, dévêtu et dessaisi, et a vêtu et saisi le preneur »; il l'a « mis en bonne possession, et fait vrai seigneur, comme en sa propre chose et domaine ». Tels sont les termes solennels que l'on emploie, et il semble que l'on ait recherché les expressions les plus fortes que la langue juridique ait pu fournir, pour marquer la transmission expresse du fonds, du bailleur qui vend au preneur qui acquiert. En outre, le seigneur se rend légalement responsable de tout obstacle qui serait apporté à la jouissance de son cessionnaire ; « il est et sera tenu de le défendre perpétuellement envers tous et contre tous, de tous empêchements... »; il promet « payer tous les coûts, mises, dépens et dommages... » qui pourront incomber au preneur, par défaut de ladite garantie. Les pléonasmes de ce jargon nous révèlent la cauteleuse défiance du rustre, qui multiplie ses sûretés. Cette clause avait son prix; le vilain, en devenant son maître, se gardait un gendarme gratuit et une caution vis-à-vis des tiers.

Peu à peu, par le développement que prirent les baux, ou mieux les ventes à cens, presque toute la terre noble et une partie de la terre ecclésiastique glissa en roture, et elle y resta. Une seule restriction avait été apportée à l'indépendance du nouveau

possesseur; il ne pouvait céder son domaine à des gentilshommes ou à des clercs : « mais pourra les aliéner à tous autres, à la charge par les acquéreurs d'en payer la rente et les *lods et ventes* au seigneur... ». Ces « lods et ventes » ne sont autre chose que les droits de mutation que perçoit aujourd'hui, pour le compte de l'État, l'administration de l'enregistrement et que percevaient, avant 1789, les héritiers des possesseurs primitifs, sur le territoire où ils avaient conservé *la directe*. La *directe* ou *censive*, et quelques droits féodaux, profitables ou honorifiques, étaient en effet le seul revenu que les bailleurs à cens se réservaient au moyen âge, en perdant le *domaine utile*, c'est-à-dire la propriété réelle et effective.

Et c'est parce qu'ils craignaient de voir ces droits compromis, par le retour en mains seigneuriales de la terre qui en était la base, qu'ils interdisaient, à ceux qui recevaient cette terre, « de la céder à personne ecclésiastique ou gens privilégiés ». Au contraire, ils sont maîtres de la transférer « *à gens pur lais*, suivant leur plénière volonté, à vie et à mort... ». On ne peut voir un obstacle à cette libre disposition de la terre censuelle, dans le droit de *prélation* que l'on reconnaît au seigneur, « pour tel et semblable prix qu'un autre en voudrait donner, bien et loyaument sans fraude ».

Ce fut le *retrait censuel*, qui avait en vue le main-

tion des fiefs, comme le *retrait lignager* avait pour objet l'immobilité des biens dans les familles; mais ni l'un ni l'autre ne devaient arrêter, ni même ralentir les mouvements de la propriété transformée. En Champagne, les censitaires paraissent, au début, n'avoir la faculté de vendre leurs biens qu'aux vassaux du même seigneur; mais ces entraves tombèrent très vite, tandis que la défense de vendre les immeubles aux gens d'Église ou aux nobles ne disparut qu'au XVIe siècle, quand, les droits féodaux s'étant partout relâchés et amincis, les privilégiés, en acquérant un domaine « ignoble », s'avouèrent tenus, vis-à-vis du seigneur dont il relevait, aux mêmes obligations que les manants ou les bourgeois.

Jusqu'alors, pendant toute la seconde partie du moyen âge, *les nobles n'avaient pu acquérir la terre roturière, tandis que les roturiers pouvaient acquérir la terre noble.*

La vente censuelle, comme tous les contrats librement consentis, dut être une opération également avantageuse aux deux parties. Pour le censitaire les bénéfices sont évidents; sans bourse délier il devient propriétaire, grevé d'obligations, mais d'obligations beaucoup moindres que ne l'était la redevance antérieure. Cette redevance antérieure, celle du serf, était elle-même, pour le dire en passant, bien plus modique que tous les fermages actuels : un sixième ou un septième des

récoltes; il n'y a pas de fermier d'aujourd'hui qui ne donne davantage à son maître.

Le censitaire profitait seul de toute la plus-value qu'acquérait la terre, par son industrie personnelle, par l'accroissement de la population, par le progrès général du pays, causes multiples qui ont fait hausser la valeur du sol. Cette plus-value, le censitaire la monnayait, en vendant à de nouveaux venus, pour une somme souvent très forte, ce bien qu'il avait reçu gratis et qui demeurait, dans toutes les mains où il passait, chargé du cens originel, devenu, dans son immutabilité féodale, plus imperceptible et plus dérisoire de siècle en siècle. Si les familles des premiers censitaires, de ceux qui avaient pris le bien à son entrée en *villenage*, l'avaient conservé jusqu'aux temps modernes, on verrait, sous Louis XVI, l'hectare loué seulement trois ou quatre sous, c'est-à-dire le montant du cens, tandis que la terre, vingt fois vendue et revendue, rapportait alors 27 francs l'hectare en moyenne, soit 150 ou 200 fois plus.

Il y avait eu, depuis l'accensement, trois ou quatre races superposées de propriétaires? Et l'histoire des défricheurs primitifs, si les détails en étaient connus, serait hautement instructive pour les amateurs du partage agraire. De tous ces colons, égaux devant la nature, avec leurs bras et quelques instruments rudimentaires pour tout capital, qui reçurent, du XIIIe au XVe siècle, des

lambeaux de terrains d'une importance variant entre 10 et 150 hectares par famille, selon les provinces, les uns eurent des descendants qui, par une marche constamment ascensionnelle, entrèrent dans la bourgeoisie, puis dans la noblesse; d'autres se ruinèrent et retombèrent dans le prolétariat. Un certain nombre mourut sans postérité, ou émigra sans laisser de trace.

Vingt et une familles des environs de Gien (Loiret) ont été suivies, par un patient observateur, pendant deux siècles, de 1450 à 1650 : au début, c'est l'aisance et presque la richesse : besoins très circonscrits et facilité très grande d'y pourvoir. Aussi est-ce merveille comme on pullule; de chaque foyer sort une tribu : plus on est de bras, plus on cultive. En 1550, les vingt et une souches avaient fourni deux cents branches. Puis vient le mouvement inverse, on est trop nombreux, on se gêne; on s'arrache des miettes de pré et de labour : plus on a de bouches, moins on a de quoi les nourrir. En 1650, sur les deux cents branches anciennes, il n'en restait plus que six; les autres avaient été remplacées, sur tout ce territoire, par des étrangers.

L'immutabilité du cens n'offrait, pour le preneur, aucun danger; car s'il ne faisait pas ses affaires, il était bien rare qu'il ne fût pas admis à rendre la terre, « reçu au déguerpissement », comme on disait, en même temps que déchargé

des redevances. Pour les propriétaires de maisons, le *bail-vente* à cens est encore plus onéreux que pour les propriétaires de terres : non seulement ils n'ont aucune part à l'augmentation de leur valeur, mais la clause qui permet (ou qui tolère) que le preneur à cens casse son bail, en rendant la chose baillée, est — pour une maison qui, dans une certaine mesure, se consomme par l'usage — désastreuse pour le bailleur. Le fait ne se produisit pas, parce qu'en général la plus-value du terrain compensa très amplement la ruine de la bâtisse. Cependant, au xve siècle, où le désastre financier s'étendit aux constructions urbaines, y compris celles de la capitale, on vit des maisons, à Paris comme ailleurs, rendues par les propriétaires-censuels aux seigneurs; et ceux-ci, pour ne pas les reprendre, durent abaisser le loyer, c'est-à-dire le prix du cens.

L'aliénation, ou location à cens, fut donc un système offrant au preneur du moyen âge des avantages inouïs, tels que l'ouvrier ou le paysan de nos jours ne peut ni ne doit en espérer d'analogues d'aucune réforme sociale, d'aucune révolution économique, parce qu'ils avaient leur source dans un état matériel auquel nous ne pourrions revenir que par l'anéantissement des deux tiers, des trois quarts peut-être, de notre population et des neuf dixièmes de nos richesses nationales.

La rareté du numéraire dut être une des causes

du bail à cens, car on le voit presque disparaître à la fin du XVIe siècle; l'autre motif qui détermina les propriétaires à se dessaisir ainsi de leurs immeubles fut le désir d'en tirer un meilleur parti. Beaucoup de ces concessions de terrain, dans les villes, sont faites « à la charge de bâtir »; elles sont faites toujours dans les campagnes « afin de peupler » des solitudes improductives; parce que ces maisons qui surgiront et ces hommes qui se multiplieront seront, pour le seigneur — il l'espère du moins — la source de produits abondants et variés. En effet, le cens n'est pas à lui seul toute la rente de la terre; comparer le cens du XIIIe siècle au fermage du XIXe siècle, c'est être exact au point de vue du fermier, non au point de vue du propriétaire. Il y faut joindre les « lods et ventes » — droits de mutation — et quelques autres taxes indirectes, qui ne sortent pas de la poche du tenancier, mais qui entrent bien dans la poche du seigneur de la censive. Il faut y joindre aussi des *champarts* et *agriers*, c'est-à-dire des redevances en nature, qui peuvent être considérées comme équivalents aux impôts actuels, qui, par conséquent, ne grèvent pas l'exploitation plus que ne font nos contributions foncières, mais qui profitent à un particulier, qu'on nomme le suzerain, et non à l'État. A vrai dire, ce suzerain est un peu lui-même l'État : il en a les charges les plus essentielles : justice et police. Seulement il s'en

acquitte à peu de frais, et l'on n'attend de lui ni des routes, ni de l'instruction, ni aucun de ces services multiples dont l'accomplissement exige un prélèvement annuel sur la fortune publique.

On rencontre un terrain, à Nimes, concédé sous le cens d'un « *bonjour*, *payable* à la Saint-Michel », c'est-à-dire pour rien, pour un « aveu » de dépendance, qui rapportera occasionnellement quelque chose. Des terres sont abandonnées en Berry, par un seigneur à un paysan, « à charge d'y tenir et hyverner ses bœufs et brebis perpétuellement, *afin d'avoir la dîme*, *par chacun an*... ». On s'est beaucoup insurgé contre la perpétuité de ces droits féodaux « non rachetables »; si l'on réfléchit aux conditions dans lesquelles ils furent créés, on verra que les censitaires, tout autant que les seigneurs, ont dû tenir à l'irrévocabilité de la donation elle-même.

Le cens, que l'on appelait aussi « rente féodale », a plus d'un rapport avec la « rente foncière »; mais il s'en distingue en ce qu'il emporte avec lui droit de suzeraineté, et toutes les conséquences de ce droit. Il suit de là qu'*un seul cens* pouvait peser sur une terre. Elle pouvait être vendue cent fois, elle ne pouvait être « accensée » qu'une seule. Le cens, comme ces sacrements de l'Église catholique que les fidèles ne reçoivent qu'une fois en leur vie, ne se renouvelait pas. Il marquait le sol, à sa sortie du patrimoine noble ou clerc, d'un cachet

d'origine unique, qui lui demeurait à jamais attaché, et dont un des effets était de l'empêcher de rentrer, sous aucun prétexte, dans le patrimoine clerc ou noble.

Si quelques domaines paient, en plus du cens, un *surcens* ou *arrière-cens*, c'est qu'ils sont revenus, pour un motif quelconque, entre les mains du seigneur censier qui, avant de les aliéner à nouveau, les frappe d'une surtaxe représentant la plus-value acquise par eux, depuis leur concession primitive. Ces retours de la propriété foncière, de la chaumière au donjon, s'effectuèrent à beaux deniers comptants dans les époques prospères : les habitants de Chanac (Limousin) vendent au seigneur de ce nom, en 1349, un bois que leurs « ancêtres avaient *anciennement* pris à rente de Pierre de Chanac, chevalier ». Les exemples de terres rachetées par le seigneur à ses vassaux sont rares au XIVe siècle, mais elles sont choses courantes au XVIIe et au XVIIIe siècle, où se constituèrent toutes les grandes propriétés qui existent encore.

Au moyen âge, dans la période qui suivit l'accensement, il ne resta plus d'autres agglomérations de terrains que celles qui étaient l'objet d'une propriété collective — grandes forêts, vastes pâtures — sur lesquelles s'exerçaient d'ailleurs les empiétements avides et continus des riverains. Tout cultivateur, ayant moyen de devenir propriétaire, eût dédaigné de travailler pour autrui; et

tout seigneur, dans l'impossibilité où il se trouvait de faire valoir son fonds par les mains de fermiers libres, se vit obligé, pour vivre, de s'en dessaisir en l'accensant. Cependant la misère du xve siècle lui ramena une certaine partie de ces « héritages » : le résultat de bien longs efforts fut alors perdu en quelques années.

De ce mouvement rétrograde viennent les nombreux baux à cens, datant des règnes de Charles VIII et de Louis XII, que l'on trouve dans des contrées fertiles; en Beauce, par exemple, entre Chartres et Dreux, ils abondent. Ces accensements de terres à un et deux sous l'arpent, vers 1490 et 1500, nous prouvent que, là, le sol était en friche; autrement il eût été déjà « baillé à cens ». Mais n'avait-il jamais été exploité précédemment? Était-il demeuré ainsi depuis la conquête franque, depuis Charlemagne, depuis saint Louis? N'avait-il pas été une heure dans l'histoire où la main de l'homme l'avait fouillé? Sans doute il était en valeur avant les guerres anglaises, et c'était pour la seconde ou la troisième fois que la civilisation s'emparait de lui.

A la même époque, au début du xvie siècle, survient dans la campagne un nouveau prétendant à la possession de la terre : c'est le bourgeois, qui n'est ni d'épée, ni de robe sainte, ni de charrue. Grâce à la paix, il sort de ses murailles, de son *burg*, grand ou petit, et vient disputer, lui qua-

trième, au manant, au seigneur et au moine, le fonds rural auquel il donne ainsi un nouveau prix. Ce bourgeois achète indistinctement la terre roturière qui paie le cens et le domaine noble qui le perçoit. Dans le second cas, avec le domaine, il acquiert aussi le rang social qui en est inséparable : la terre noble n'étant pas seulement une propriété, mais aussi une dignité. Quoique l'ordonnance de 1579 ait aboli l'anoblissement par acquisition de fiefs, les droits nobles faisaient partie de la vente; le bourgeois les payait, il avait droit d'en jouir, et il en jouit en seigneur, eût-il été, fût-il encore apothicaire, perruquier ou tondeur de chiens sur le Pont-Neuf, comme on en vit un exemple sous Louis XIII, en la personne de Lionnet qui se fit encenser, à force d'arrêts de justice, par son curé longtemps réfractaire.

Cependant tout avait été combiné par l'ancienne société pour immobiliser le domaine, organe sinon unique, du moins le plus puissant de la vie sociale, pour empêcher de sortir de la famille cet héritage foncier que l'on nomme l'*honneur*; — en Bretagne, comme en Roussillon, on dit « l'honneur de son père », « l'honneur de sa mère », pour désigner le bien principal qui vous vient de l'un ou de l'autre, auquel est attaché le titre d'héritier. — De peur que les partages, qui avaient organisé la féodalité, ne finissent par l'anéantir, on avait institué, puis renforcé, le droit d'aînesse, d'abord

pour les grands fiefs — « baronnie ne se départ mie entre frères », ensuite pour les petits. L'aîné des garçons, et, à défaut de garçons, l'aînée des filles faisait « provision à ses cadets *à son pouvoir* ». Dans certaines provinces où le droit d'aînesse était peu usité, comme le Languedoc, l'un des enfants, au choix du père, reçoit toujours la part du lion.

Ce bien que l'on espère conserver intact, dans son passage d'une génération à l'autre, on a cherché les moyens de forcer le détenteur à en jouir, sans le diminuer : en quelques districts de l'Est, la maison ne peut être vendue sans le consentement de l'héritier. La loi, de l'autre côté du Rhin, n'obligeait cet héritier à payer les dettes de son prédécesseur, qu'autant qu'elles ne dépassaient pas la valeur mobilière. Dans le Midi, le droit romain mettait à la disposition des vendeurs repentants ou de mauvaise foi, ou des héritiers de ces vendeurs, des « exceptions » sans nombre, qui tendaient à rendre les transmissions d'immeubles plus difficiles, en les rendant moins sûres. Le fief sortait-il, pour n'y plus rentrer, du patrimoine d'une famille, au moins fallait-il éviter qu'il sortît de la caste noble elle-même; que, ce qu'un gentilhomme perdait, un vilain le gagnât, que le roturier y eût quelque part. Chimériques efforts! Malgré la législation, le sol noble se morcelle et les fonds changent de propriétaires.

Aux XIIIe et XIVe siècles, j'ai relevé des mutations

tous les vingt ans, tous les quinze ans, et les domaines qui en sont l'objet ont successivement pour maîtres des personnes de tout acabit : à Plebs, près d'Avignon, de 1274 à 1328, la même terre est revendue six fois, et, parmi les possesseurs, figurent l'un après l'autre un boucher et un cardinal. Les races se succèdent, et la classe privilégiée est tout entière envahie; les défenses expresses et répétées d'aliéner les fiefs aux roturiers, autant que les permissions nominales, données à un grand nombre d'individus, de posséder des fiefs et d'en jouir « féodalement », bien qu'ils ne fussent ni nobles, ni chevaliers; les interdictions, aussi bien que les autorisations, nous apprennent que, *dès ces temps reculés*, la terre noble coulait entre les doigts de la noblesse, ou mieux que la noblesse était prise d'assaut par les roturiers enrichis, à qui la terre roturière ne suffisait plus.

Ainsi, à la pénétrer profondément, l'histoire de la propriété nous en montre la mobilité continuelle, et la triple impossibilité d'empêcher les riches de se ruiner, les pauvres de s'enrichir, et les pauvres à moitié enrichis de retomber dans le dénûment. Le passé tout entier nous offre le spectacle des forces économiques se jouant des combinaisons législatives, que ces combinaisons soient l'œuvre d'aristocrates ou de démocrates, qu'elles aient pour but de maintenir ou d'empêcher certaines inégalités des conditions.

CHAPITRE III

DROITS DES MAITRES PRIMITIFS — REVENUS FONCIERS INDIRECTS

L'histoire désigne sous le nom générique de « droits féodaux », les avantages de toute nature, productifs ou non de revenu (je ne m'occupe ici que des premiers) que la propriété d'un domaine noble valait à son possesseur. L'expression de « droits féodaux » ne peut, en vérité, s'appliquer qu'à la période postérieure à l'abolition du servage. Avant l'affranchissement, le serf est une marchandise; il n'existe qu'à l'état de bête de somme, par conséquent, il n'a aucun droit, et son propriétaire les a tous; il n'est pas besoin de les préciser. Les préciser, les codifier, c'eût été les borner. Et ce fut en effet au moment où le serf devint libre et propriétaire que fut dressée la liste, le « dénombrement »,

des obligations auxquelles il demeurait soumis, et des prérogatives que conserverait, sur sa terre et sur lui, son maître d'hier.

Ces droits féodaux, qui comparurent en 1789 devant l'Assemblée nationale, dans l'état de délabrement où quatre siècles de civilisation les avaient mis, bien maigres pour la plupart, vieillis, ridicules, honteux d'eux-mêmes et désavoués en quelque sorte par ceux qui en jouissaient, ces droits féodaux avaient été un progrès jadis; ils avaient la supériorité de la redevance fixe sur la redevance capricieuse, « réitérable », qu'ils remplaçaient. Sous le règne de la taille ou dîme arbitraire, le fruit des améliorations apportées par le vilain à la terre qu'il cultivait, à la ville où il résidait, profitait presque exclusivement au propriétaire, dont les exigences augmentaient avec la possibilité de les satisfaire. Au contraire, après la mise en vigueur des conventions nouvelles, cantonné dans une part invariable, le seigneur vit ses revenus décroître et ne participa plus qu'éventuellement aux plus-values de l'immeuble de ses vassaux.

Cette transformation radicale de la propriété foncière ne s'accomplit pas partout de la même manière. De là cette infinie variété des droits féodaux, qui offrent à la fois, les uns avec les autres, tant d'analogies et tant de dissemblances selon les localités : au milieu du xve siècle, les hommes de

la châtellenie de Gimel, en Limousin, se déclarent encore « mainmortables et taillables à merci »; dans la même province, cent cinquante ans plus tard, les gens d'Égletons, relevant d'Anne de Ventadour, « s'avouent » aussi hommes « sujets, couchants et levants, guettables et exploitables à la volonté de mondit seigneur... ».

Ceux-là sont au plus bas de l'échelle, il n'a jamais été rien stipulé de positif en leur faveur; ils demeurent, sous Henri IV, dans le même état où leurs ancêtres étaient sous Philippe-Auguste. *Théoriquement* du moins, car *pratiquement* ils ont profité de l'air ambiant, de l'adoucissement apporté à la condition de leurs pareils, de l'esprit du temps qui n'admet plus la possession absolue de l'homme par l'homme, des progrès de l'autorité royale enfin, qui permet au monarque de revendiquer comme ses sujets, par-dessus la tête du seigneur, tous les bipèdes humains vivant sur le sol français.

Cette sorte d'individus qui n'ont dû compter, pour améliorer leur dépendance, que sur la marche générale des idées, sont, d'ailleurs, une exception. Petit à petit, dans le cours des siècles, des conventions avaient réglé, sur tout le territoire, le pouvoir des propriétaires nobles. Les profits qu'ils avaient conservés étaient directs ou indirects : les premiers portaient sur les gens ou sur les choses, généralement sur tous les deux, mais dans une mesure très diverse. Le seigneur, en

imposant les hommes plus que les terres, profitait des accroissements de la population; et les vassaux avaient dû trouver, à l'origine, cet arrangement fort acceptable, puisqu'ils jouissaient immédiatement d'une terre qu'on leur concédait presque pour rien, tandis que la capitation mobilière qu'ils consentaient devait porter sur des générations encore à naître.

Dans les villes, le cens qui frappe le terrain bâti ou à bâtir est insignifiant. Certains de ces loyers baissèrent pourtant depuis le moyen âge : en 1208, le duc de Bourgogne crée une ville forte à Talant et y afferme le terrain à raison de 10 sous (11 francs) par 40 mètres carrés, prix énorme pour l'époque; mais ce qu'on payait au XIIIe siècle, dans une ville crénelée, c'était la sécurité; en des temps plus modernes, le même espace de sol valait quatre fois moins cher.

Les redevances en nature étaient assez douces; c'était une rareté que de voir les colons obligés au partage égal, avec le maître, des produits de la terre. Le « métayage », que nous trouvons tout naturel, est alors l'indice et l'accompagnement habituel de la servitude. Ces redevances, le tenancier les adoucissait encore en ne livrant autant que possible que des céréales de dernière catégorie. Par ce mot « blé de rendage », on entend toujours le blé de la plus mauvaise qualité. Le propriétaire était tenu de prendre ces denrées inférieures telles

quelles. Le critérium officiel des grains « recevables ou non recevables » était, en Alsace, le suivant : le seigneur, s'il doute de la bonté d'une avoine, doit enfermer une truie dans une étable, la laisser pendant trois jours sans nourriture, puis lui servir cette avoine; si l'animal en mangeait, elle devait être réputée bonne et acceptée.

D'autres redevances ne se payaient ni en argent, ni en nature, mais en travail : c'étaient les corvées, dont le nombre avait été fixé par la charte qui les rendait exigibles. L'esprit de parti des contemporains s'est donné singulièrement carrière, à propos de ces prestations privées, que les uns ont représentées comme des espèces de supplices et les autres comme des parties de plaisir : la charte qui prescrit aux bateliers d'Huningue, dit M. Hanaüer, de conduire une fois l'an du vin à Bâle, « ordonne aussi au seigneur de leur servir à cette occasion un repas abondant et de les faire si bien boire qu'ils ne puissent regagner leur bateau qu'en chancelant ». Cette ivrognerie obligatoire n'est rien auprès des petits soins qui attendaient, d'après M. le chanoine Janssen, les corvéables de l'Allemagne du Sud, dans l'accomplissement de leur tâche : les uns doivent recevoir « une miche de pain, appelée *miche de nuit*, assez grande pour aller de leur genou à leur menton », les autres « une pièce de viande qui doit déborder de quatre doigts des deux côtés du plat ». Le charretier, pendant

sa route, aurait droit « à un quart de vin à chaque mille », et son cheval à assez d'avoine « pour qu'elle montât jusqu'au poitrail ». La nuit, « on fera aux corvéables un lit avec de la paille, et l'on engagera un vielleur qui leur viellera pour les endormir ».

Ce sont là, il faut l'avouer, de dignes pendants aux histoires légendaires de vilains qui, au lieu d'être bercés aux frais de leur maître, auraient été forcés, pour empêcher les grenouilles de troubler son sommeil par leurs coassements, de passer la nuit à battre l'eau des douves seigneuriales. Les chartes sont innombrables, et il ne faut pas prendre au pied de la lettre tout ce qu'elles nous racontent. La vérité est que les corvéables étaient, le plus souvent, nourris eux et leurs bêtes; mais il est clair que les propriétaires, en se réservant des corvées, entendaient se procurer un avantage et non une charge, et que la corvée était onéreuse à celui qui la faisait. Cela tombe tellement sous le sens, qu'il semblerait ridicule de le dire si les passions politiques ne s'étaient pas introduites trop souvent dans le moyen âge, pour l'interpréter selon leurs tendances. Outre ces obligations régulières existaient, pour le vassal, des obligations accidentelles : le mariage hors du domaine, le *formariage*, restait frappé parfois d'un impôt représentatif de la perte que le propriétaire éprouvait par le départ d'un tenancier.

Telles étaient les contributions féodales directes; les indirectes consistaient en péages sur les rivières, sur les routes de terre, en *banalités* de moulins et de fours dont la population était contrainte de se servir. A en juger par la valeur vénale ou par le revenu de ces derniers monopoles, le seigneur paraît mettre ses services à un prix raisonnable : le meunier banal prend pour sa peine, au moyen âge, le vingtième au moins et le quatorzième au plus du grain qu'on lui confie, soit de 5 à 7 pour 100. Aujourd'hui, la meunerie libre, dans nos campagnes, prend 6 pour 100, ce qui revient à peu près au même. Le revenu net que procurent les moulins à blé ressort en moyenne, intrinsèquement, à 275 francs, du XIIIe au XVIe siècle; c'est à peu près 1 200 francs de nos jours. Les fours banaux donnaient un loyer qui alla en diminuant à mesure qu'on approcha des temps modernes.

Les péages et *travers* étaient, au contraire, d'un moindre rendement, à l'origine, qu'ils ne le furent par la suite. Ceux qui atteignent, en pleine féodalité, un revenu de 400 francs sont rares. L'absence de circulation empêche les peuples de sentir trop vivement le poids de ces barrières; quand, au contraire, le commerce se développa, bien que la concurrence naturelle ait porté les propriétaires de péages à réduire les tarifs plutôt qu'à les exagérer, de peur d'éloigner les marchands, la recette totale n'en fut pas moins sensiblement haussée.

La plus forte taxe indirecte que les seigneurs eussent stipulée est le droit de transmission sur les immeubles. Aux XIIIe et XIVe siècles, ces droits vont communément à 20 p. 100 de la valeur et quelquefois au delà, mais leur quotité baissa par la suite et devint, aux derniers âges de l'ancien régime, l'objet de marchandages entre les acquéreurs de biens roturiers et le propriétaire de la « censive ».

Partout ces droits féodaux allèrent sans cesse s'évaporant. Chaque fois que surgit une contestation, une transaction intervient, d'où les avantages réservés au seigneur sortent affaiblis. Miette à miette sa dépossession se consomme, irrévocable; attaqué tantôt sur un point, tantôt sur l'autre, l'héritier du banneret perd tout ce que gagnent les héritiers du serf. Beaucoup de ces taxes, à vrai dire, sont rachetées argent comptant : ici, les habitants s'affranchissent du « droit de stérilité » (d'*exorquia*), taxe bizarre, qui réparait sans doute le tort fait au château par l'infécondité des vassales; là, les tenanciers achètent à leur seigneur la banalité du four. Grand nombre de moulins banaux, dont on constate la disparition dès le XVe siècle, ont ainsi perdu leur caractère fiscal. D'autres sont détruits durant les guerres et ne reparaissent plus.

Les habitants d'Allan (Dauphiné) sont confirmés, par un accord de 1443, dans le droit de vaine pâture et dans la liberté « de couper du bois pour tous usages, *même pour le vendre* ». En 1785, on

retrouve ces mêmes habitants aux prises avec leur seigneur, dans des procès dont l'objet n'est rien moins que le sol de la commune ; les usagers, après une jouissance cinq fois séculaire, étaient ménacés de voir ce sol leur échapper. Après mille chicanes, dans lesquelles l'avocat du suzerain affirmait que la propriété de son client « reposait sur les règles du droit commun », tandis que l'avocat des habitants soutenait que le seigneur « avait perdu tout droit de propriété sur ces pâtures », le parlement d'Aix finit par donner gain de cause aux paysans, par un arrêt du 13 août 1789, neuf jours après que les droits féodaux avaient été abolis à Versailles.

De pareils litiges, très fréquents dans les deux derniers siècles, prouvent combien les idées, les mœurs, la notion même du droit de propriété avaient varié depuis le commencement du moyen âge. Et chacune de ces variations tournait au détriment du seigneur.

En disant que les droits féodaux tendent à disparaître avec les temps modernes, je dois faire exception pour un seul qui, au contraire, est de date récente : le privilège de la chasse.

Bien qu'il ait été parfois présenté comme un vestige du moyen âge, ce droit ne remonte pas au delà du XVIe siècle. Auparavant la chasse est libre pour tout le monde, ou plutôt, dans certains domaines, elle est obligatoire pour le seigneur ; le

« maréchal » de telle abbaye est « tenu de chasser pendant un mois, *lorsque les tenanciers le demandent* ». Dans les pays pauvres, à population rare, les bêtes féroces, ou simplement sauvages, causeraient les plus fâcheux dégâts si on ne luttait énergiquement contre elles; la chasse n'y est pas un plaisir, mais un devoir. Pour encourager le seigneur à remplir en conscience cette mission de lieutenant de louveterie, ou de garde champêtre, les laboureurs proposent de lui donner quelques gratifications : une gerbe de blé ou d'avoine par tête d'habitant, s'il chasse pendant un temps plus long qu'il n'est féodalement tenu de le faire. Dans les provinces au contraire où la poursuite du gibier était un plaisir, voire un profit, plutôt qu'une nécessité agricole, *certains engins* commencent à être prohibés dès le XIVe siècle.

Mais on ne s'est pas encore avisé, dans la législation cynégétique, de distinguer le noble du roturier, ou du moins la distinction ne tire pas à conséquence : une ordonnance défend (1375) d'entrer dans le bois royal situé derrière le château de Perpignan, muni d'arbalète ou d'une arme quelconque, « sous peine, pour tout noble, de perdre la tête et, pour tout autre, d'être pendu ». Le juge de Taulignan (Drôme) déclare (1397) que « *suivant l'ancienne coutume* chacun pourra en tout temps chasser aux lièvres et perdrix, et que la chasse des lapins sera ouverte de trois en trois ans, depuis

le 29 septembre jusqu'au commencement du carême ».

Les habitants de Versigny, en Champagne, ont droit absolu de chasse dans les bois qui les environnent; des lettres de Charles VI ordonnent au bailli de Vermandois d'informer contre un gentilhomme qui prétendait les troubler dans leur jouissance (1408). La même année, les gens de Thiviers, en Périgord, sont maintenus dans le droit de chasser *tous les animaux* sauvages, en payant au vicomte de Limoges le tribut accoutumé.

Soit que la liberté de la chasse ait été considérée longtemps comme un droit naturel, patrimoine commun des citoyens, soit qu'il faille y voir, principalement au midi de la France, un reste du droit romain, soit enfin — et ceci paraît le plus probable — que personne ne se fût avisé d'y apporter de restrictions, au temps où les bois couvraient un territoire immense, où le gibier, exagérément prolifique, était plutôt un fléau, où la population était peu dense et les armes à feu non encore inventées, le fait est que la chasse demeura libre au moyen âge.

La dépossession du paysan est contemporaine des progrès de l'agriculture; plus l'état matériel du pays fut avancé, plus l'aristocratie revendiqua comme un monopole l'exercice d'un sport qui lui avait été jadis imposé comme une corvée. Dès le début du XVIe siècle, le gros gibier commença à se

faire rare (le duc de Bretagne fait élever, en 1481, dans ses forêts, des sangliers de race espagnole); devenant plus rare, il sera plus disputé. Parmi les solitudes de la Marche et du Limousin, Jacques Bonhomme parvient encore à se défendre : jusqu'à la Révolution, les habitants d'Aubusson conservèrent le droit de chasser dans la forêt de ce nom « à cor et à cri et avec armes à feu »; ceux de la juridiction d'Eymet continueront, dit une charte de 1519, à pouvoir chasser « sans contradiction du seigneur ni d'aucun autre ». En revanche, dans telle commune de Provence où la chasse était entièrement libre en 1450, elle ne l'est plus en 1550 qu'à l'arbalète, et les perdrix sont formellement exceptées de l'autorisation.

Les paysans alsaciens, dans leur révolte de 1525, réclamaient la liberté de la chasse comme un héritage paternel dont ils avaient été injustement dépouillés. Là aussi, la chasse venait de devenir une prérogative seigneuriale : le landgrave d'Alsace, les comtes de Hanau et des Deux-Ponts déclarent, en 1501, que « pour mettre un terme aux abus du commun peuple qui *se livre de toutes manières à la chasse*, en négligeant son travail, ce qui conduit les hommes à la misère et ne laisse aucune trêve au gibier », ils ont décrété que, désormais, tout individu bourgeois ou paysan doit renoncer à ce passe-temps. Naturellement une pareille prétention ne s'établit pas sans lutte. Dès 1514

paraissait, en Brabant et en Flandre, une ordonnance de Charles-Quint prohibitive de la chasse ; on envoya les « braconniers » aux galères, on leur coupa l'oreille; violation formelle du pacte provincial, par lequel ces Brabançons, que l'on traitait de braconniers, jouissaient du droit de poursuivre toute espèce de bêtes dans l'étendue du duché.

Des lettres patentes de 1611 confirment encore aux bourgeois de Langres la permission de chasser aux environs de cette ville; mais cette licence, qui eût semblé toute naturelle deux cents ans plus tôt, fait alors l'effet d'un anachronisme. La poursuite du gibier sera désormais exclusivement réservée aux gentilshommes, soit qu'ils s'y livrent eux-mêmes, soit qu'ils afferment leurs droits à un de leurs pareils à prix débattu; petit prix du reste et qui ferait sourire les locataires actuels de nos grandes chasses des environs de Paris : les 42 hectares de garenne de l'évêque de Troyes sont loués 120 francs en 1513. Un édit forestier de Louis XIV défendit, sous les peines les plus sérieuses, aux paysans et roturiers de quelque condition qu'ils fussent, de chasser, *même sur leur propre bien.* En revanche, le seigneur put chasser partout, sauf depuis le 1er mai jusqu'à la récolte, et nul ne put enclore, fût-ce quelques arpents de pré ou de vigne, sans lui en donner les clés.

Le monopole finit par pousser de telles racines, que les gentilshommes les plus philanthropes le

regardaient, au XVIIIe siècle, comme très naturel, et se figuraient sincèrement qu'il avait toujours existé. Les vassaux, eux, ne s'étaient pas habitués à ce privilège, et l'on sait de quelles âpres réclamations il fut l'objet dans les cahiers de 1789. Sous Louis XV (1737), dans les parcs de Versailles et autres chasses royales, on semait du sarrasin et de l'orge uniquement pour la nourriture du gibier; mais cette pratique onéreuse, généralisée de nos jours dans tous les tirés de luxe, répugnait à la bourse des privilégiés qui prétendaient à un plaisir gratuit. Aussi les cultivateurs ne cessent-ils de déplorer l'abondance des lapins qui, à Vesneville (Seine-Inférieure), « mangent le tiers de la récolte », qui ailleurs « ruinent tout le canton ». Partout l'abus moderne du droit de chasse est devenu insupportable.

Les protestations analogues qui s'étaient fait entendre, depuis des siècles, contre des droits terriens bien autrement profitables au seigneur, bien autrement onéreux aux vassaux, avaient toutes reçu satisfaction; il est singulier que, sur ce chapitre, la noblesse se soit montrée intraitable, plus soucieuse de ce seul plaisir que de ses plus gros intérêts.

Dans ces innombrables procès que les tribunaux ont chaque jour à juger, sous l'ancien régime, et que suscite le règlement de litiges soulevés par l'application des vieilles clauses féodales, il est

apporté sans cesse, devant les présidiaux et les parlements, des transactions du XIIIe au XVe siècle. La comparaison de ces pièces entre elles fait voir les charges primitives fondant peu à peu comme la neige au soleil. Des tenanciers plaidant, en 1670, contre leur seigneur, déclarent que les chartes produites par ce dernier ne peuvent faire foi, « parce qu'elles contiennent en sa faveur des *obligations dures et extraordinaires*, *sans cause*, comme... de ne pouvoir vendre aucuns veaux, poulets ou œufs, sans les avoir au préalable présentés audit seigneur, et de fournir des lits et des draps aux personnes qui lui rendaient visite ». Les « aveux » qui stipulaient ces divers droits dataient, en dernier lieu, de 1353 et de 1566; et ce qui révoltait si fort les populations au XVIIe siècle était, en somme, de commune pratique aux temps antérieurs.

Cependant, en droit strict, il n'y avait pas alors de prescription qui pût tenir contre un titre positif : le titulaire de la commanderie de Malte, à Bordeaux, en 1680, découvre un beau jour dans son chartrier une donation de 1284 qui lui garantit la possession d'un moulin, dont, la veille, il ignorait l'existence. Il assigne aussitôt le propriétaire de ce moulin : 1° à le lui rendre; 2° à lui payer toutes les rentes qu'il avait perçues depuis son occupation indue, vieille de deux ou même de quatre siècles. Ce propriétaire de 1680 avait acquis d'un autre et

cet autre d'un troisième; par conséquent, tous les héritiers de ces vendeurs s'appellent successivement en garantie. Le commandeur de Malte gagna sa cause en première instance, puis en appel au parlement de Bordeaux; mais il n'en avait pas fini pour cela. Longtemps après le procès durait encore; le fils de l'intimé l'avait repris à la suite de son père.

Grâce à ce respect de la tradition qui faisait le fonds de la constitution française, les droits féodaux se maintiennent en partie; et ils dépérissent en partie par l'effet du temps qui les ronge, les déforme, par l'éloignement chaque jour grandissant de la date des donations primitives, qui prennent un aspect extrêmement vague et fabuleux. La terre de Montoison, en Poitou, est à vendre en 1751; *les Petites Affiches* font remarquer qu'elle a « dans sa mouvance » 120 fiefs, « dont le revenu d'une année appartient au suzerain, *lorsqu'ils tombent dans le partage des filles!* »

Ces bribes de chevalerie, ces décors d'une pièce qu'on ne joue plus et dont quelques morceaux restent plantés de ci de là, détonnent assez curieusement au siècle de Voltaire; comme ce droit *des Fillettes*, perçu à Châteaudun jusqu'en 1733, par lequel « chaque femme ou fille, ayant enfants hors mariage, doit 5 sols et, s'il y a ajournement en justice, 60 sols tournois ». Ces droits féodaux rapportent déjà bien peu au XVIIe siècle : les habitants de

Glange (Corrèze), dans un terrier fait en 1600 par les soins de messire de La Guiche, avouent « être taillables aux quatre cas jusqu'à la somme de 40 sols », qui valent alors intrinsèquement 5 francs et, au pouvoir actuel de la monnaie, 12 fr. 50 pour toute la paroisse. Ne voilà-t-il pas une belle affaire! La seigneurie du Béchet, qui rapportait en 1470 cinq sous, c'est-à-dire 1 fr. 60, est adjugée judiciairement en 1643 pour trois livres ou 5 fr. 50, c'est-à-dire qu'elle ne rapportait plus que 0 fr. 30!

Cependant les droits en général sont demeurés les mêmes, mais la valeur monétaire a varié : la taxe du four banal de Romorantin est encore en 1787 de 6 deniers, pour la cuisson de chaque pain de 13 livres; mais 6 deniers de Louis XVI ne valent pas plus de 0 fr. 02, tandis que jadis ils avaient peut-être valu 0 fr. 50. Les « champarts » en nature résistent mieux à la durée, soit que les redevances seigneuriales fussent fixes, soit qu'elles fussent proportionnelles à la récolte. Mais là encore, à en juger par les chiffres, il est évident qu'il y a beaucoup de fraudes, que le château ou l'abbaye sont dupés. Ils se tiennent tranquilles, le plus souvent, parce que bien des titres sont perdus, mal en ordre, qu'il vaut mieux ne pas remettre en question certains droits qui ne tiennent qu'à un fil.

Les titres produits donnent lieu à des interprétations contradictoires. Quoique les deux derniers siècles ne soient pas, comme le nôtre, séparés des

temps purement féodaux par le fossé de la révolution, ils commencent pourtant à perdre le sens de ces propriétés compliquées du moyen âge, qui deviennent par suite difficiles à défendre dans leurs origines. Que répondre à un abbé de Bonlieu, qui réclame, sous Louis XIV, des prés de la commune de ce nom, défrichés et possédés depuis plusieurs siècles par une masse de particuliers, sous prétexte qu'une comtesse de 1171, sous le règne de Frédéric Barberousse, avait concédé à son abbaye tout ce territoire?

Ces revenus chevaleresques, possédés par des bourgeois, perçus par des fermiers, ne conservent plus qu'un simulacre nobiliaire, un souvenir, une routine. C'est une forme de propriété, ni plus ni moins légitime qu'une autre, mais singulière. Les deux deniers par tête que les habitants de cette seigneurie doivent payer chaque année, le lendemain de Noël, « pour droit de guet », alors que depuis trois siècles il n'y a plus rien à guetter, ni par les vassaux ni par le gentilhomme, ressemblent au factionnaire, souvent cité, qui passe vingt ans le long d'un mur pour en protéger la peinture fraîche, et y demeure encore lorsque la peinture est partie, lavée par les pluies, sans laisser de trace. Alors, ne sachant plus pourquoi il est là, on n'ose l'enlever, crainte de quelque inconvénient inconnu. On le respecte comme une chose ancienne. « Ce qui existe depuis longtemps, dit la tradition,

doit avoir quelque bon motif d'exister, il n'y faut pas toucher. » En pareil cas, l'ancien régime laissait toujours le factionnaire, et il avait fini par en être encombré.

Tandis que les nouveaux riches, qu'ils soient de noble ou de roturière extraction, se créent, de 1600 à 1789, de vastes domaines, en rachetant parcelle à parcelle tout ce qu'avaient aliéné les détenteurs du sol au temps de saint Louis, une masse d'anciens châteaux, non habités pendant des demi-siècles, et auxquels on ne faisait que peu ou point de réparations, tombaient en ruines. Les laboureurs riverains mordent tant qu'ils peuvent sur leurs dépendances. Là où le maître ne réside pas, et c'est le cas de beaucoup de belles demeures, vidées par l'absentéisme, les lambris seigneuriaux n'abritent que les métayers, leurs bestiaux et leurs fourrages. On signale sans cesse, au XVIIIe siècle, ce qu'on appelle « une masure de château, » une « cour appelée le château abbatial »; les paysans y vont subrepticement prendre des pierres. C'est le vestige d'un temps disparu. En 1749 a lieu la visite et inventaire de la terre de Pompadour, appartenant à « madame la marquise ». Dans ce château superbe, entouré de murs et de fossés, composé de trois corps de logis, tours, tourelles, pavillons, chapelle, écuries, terrasses, » nous avons trouvé, disent les rédacteurs de l'acte, une vache, une jument poulinière et vingt moutons ».

Prompts à profiter de la négligence des créanciers, les débiteurs de droits féodaux en esquivent à qui mieux mieux le paiement. Dans le Midi, où l'on n'admet pas la maxime : « nulle terre sans seigneur », toute terre jusqu'à preuve du contraire était présumée libre, et ne payait, en cas de mutation, ni les « lods et ventes » du sol roturier, ni les « quints et requints » du sol noble. On eut beau plaider avec acharnement jusqu'à la fin du XVIIIe siècle sur cette question, dite du « franc-alleu », la jurisprudence ne varia pas. Or elle était éminemment favorable au tenancier.

Forbonnais, dans ses *Recherches*, signale vers 1750 beaucoup de nobles et d'anoblis réduits à une pauvreté extrême avec des titres de propriété immenses. Nous n'aurons pas de peine à le croire, en voyant une seigneurie de 800 hectares, en Dauphiné, qui donne, vers 1720, 1 686 livres de revenu net, soit à peu près 2 livres par hectare (2 fr. 40) *pour les droits féodaux*. Car, sur ces 800 hectares, le seigneur ne possède réellement en propre que les alentours du manoir, quelques bois et quelques pâtures.

Jadis, quand le noble, gendarme local, accordait quelque liberté, exonérait ses vassaux de quelque obligation, on le trouvait bon et généreux; maintenant quand le seigneur bourgeois, le seigneur courtisan, le seigneur soldat royal maintient quelque prétention, on trouve toujours qu'il en exige trop.

Les terres ont passé par tant de mains, tant de gens se sont succédé depuis le jour de l'accensement traditionnel, qu'on a oublié ce jour. C'est pourquoi le paysan français trouve sa condition pire au XVIIIe siècle qu'au XIVe. Le 9 août 1789, une commune de Provence, qui n'avait naturellement pas connaissance encore de la nuit du 4 août, décide « la suspension des *surcharges* seigneuriales, *jusqu'à ce que des titres suffisants* aient été fournis, et que l'Assemblée nationale ait statué à ce sujet ». Cette demande de « titres suffisants » pour un état de choses si long, si plein de chartes, d'écritures, d'accords et de promesses, et qui se dissipe de lui-même comme un rêve, est un type saisissant de fin du régime féodal dans les champs.

Pourtant l'abolition des droits féodaux touchait peu la classe des simples travailleurs; elle ne profitait qu'aux détenteurs de propriétés roturières, et ces détenteurs étaient souvent des nobles. Le possesseur d'un fonds roturier, une fois sa terre affranchie de la redevance qu'elle payait jusque-là à un autre propriétaire, qui s'en intitulait seigneur, la loua d'autant plus cher à son fermier; mais le non-propriétaire, que les droits féodaux réels n'atteignaient pas, n'éprouva de ce chef aucun soulagement.

Quelquefois même il y perdit : beaucoup de droits d'usage, de pâture, de chauffage, sombrèrent dans cette simplification, d'ailleurs si désirable,

de la propriété foncière. Ces nœuds gordiens, embrouillés par de vieux titres, furent coupés tout nets; et, si l'agriculture y gagna énormément en prospérité, il ne serait nullement paradoxal de soutenir que certaines familles nobles, n'ayant pas émigré, — j'en connais plusieurs exemples, — se trouvèrent enrichies par la Révolution. Elle leur donna la pleine jouissance de territoires dont la nue-propriété stérile leur appartenait seule jusqu'alors.

L'État révolutionnaire de son côté y perdit, puisqu'en s'appropriant peu après les biens du clergé, — le plus grand propriétaire du royaume, — il les trouva dépouillés de ces revenus indirects, qui n'en étaient pas une mince portion. Il y perdit encore à un autre point de vue : comme héritier des domaines de la couronne; car le roi était aussi un très grand propriétaire. Depuis le commencement du XVIe siècle, même depuis 1475, des édits innombrables avaient fieffé à perpétuité des terres « vaines et vagues »; et plusieurs fois, depuis Henri IV, le gouvernement avait trouvé moyen d'augmenter la rente payée par les acquéreurs primitifs, qui avaient eu ces terres pour un loyer d'un ou deux sous l'hectare, en les menaçant d'une « revente du domaine royal ». Il avait fait de même avec les « engagistes » du domaine, qu'il obligeait de temps à autre à financer à ses coffres, pour conserver leur jouissance précaire. Tous ces usagers devinrent, par le

décret de la Constituante, des propriétaires inexpugnables.

Enfin beaucoup de communes furent dépossédées, sans retour, de surfaces qu'elles n'avaient aliénées qu'à titre conditionnel ou viager. On avait poussé assez largement, au XVIIIe siècle, au partage des communaux. Dans telle province, comme l'Artois, les concessions furent perpétuelles ; mais en Flandre elles étaient viagères, et retournaient à la communauté au décès des usufruitiers. En Bourgogne, le lot attribué aux chefs de famille était héréditaire, avec cette clause qu'à défaut de descendance directe la terre serait de nouveau tirée au sort. La Révolution rendit tous ces partages définitifs.

CHAPITRE IV

LES FERMAGES MODERNES

Mais en même temps la Révolution simplifia, fortifia la propriété individuelle, et la réforme qu'elle accomplit servit ainsi puissamment les intérêts de l'agriculture et par suite ceux de tous les détenteurs du sol.

Que signifient ces formalités solennelles, cette présence de nombreux témoins qui, sous l'ancien régime, accompagnent encore en tant de provinces la prise de possession d'un bien foncier, même d'un bien de médiocre importance, sinon l'inquiétude du nouvel acquéreur de voir son droit méconnu, discuté ou paralysé, par quelqu'une des mille transactions antérieures, dont ce bien a pu être l'objet depuis un temps immémorial; transactions qu'il craint toujours de voir surgir devant

lui, sous une forme quelconque, grâce à une charte tirée de la poussière, à une coutume malicieusement interprétée? Jamais il ne croit, pour éviter de pareils accidents, en avoir fait assez. Le procès-verbal d'une vente de maison, au XVIIe siècle, mentionne que « l'acheteur a ouvert les portes et les fenêtres, qu'il y a fait feu et fumée, qu'il y a bu et mangé, que, dans le jardin, il a bêché, creusé, coupé et planté du bois, et que, rentré dans la maison, il en a fait sortir l'ancien propriétaire ». De pareils usages survivent en Bretagne jusqu'en 1785. Et ce n'est pas l'ancienne investiture féodale par la branche d'arbre, la paille, la motte de terre ou de gazon, dont ces procédés rappellent le souvenir; c'est l'ombrageuse incertitude, où les subtilités accumulées du droit mettent le possesseur entrant en jouissance, qui le pousse à multiplier ses sûretés, sous cette forme symbolique. Des actes passés sous Louis XV en Vendômois, en Poitou, en Angoumois, nous montrent le nouveau maître rompant, à coups de sabre, les haies servant de clôture, cassant des branches, taillant des vignes, remuant des pierres, « en déclarant à haute voix, à toutes personnes présentes, qu'il fait le tout à titre de bon et légitime possesseur ». Le plus curieux est qu'il n'y a pas plus de cinquante ans, en 1840, — telle est la force de la coutume, — un huissier d'Elbeuf, en Normandie, rédigeait encore un procès-verbal en ces termes : « J'ai déclaré

prendre possession par la culture que j'ai faite avec une bêche en divers endroits, par l'enlèvement de petites branches, et par la casse de plusieurs briques dans le logement ».

La distinction fondamentale entre la rente des immeubles aux temps modernes et au moyen âge, entre le bail à cens et le bail à ferme, c'est que, par l'accensement, le propriétaire *vendait* son bien à l'exploitant, ou, s'il s'agissait d'une maison, à l'occupant, moyennant une redevance directe, et quelques profits éventuels ou indirects, appelés « droits féodaux »; tandis que, par le fermage ou la location, il *prêtait* seulement ce bien, comme de nos jours. Je ne prétends pas d'ailleurs qu'il n'y ait pas eu de fermage avant le XVIe, ou même avant le XIVe siècle; je n'affirme pas davantage que l'on ne trouverait pas de contrats censuels depuis le XVIIe siècle. L'une et l'autre de ces assertions seraient absurdes, la première plus encore que la seconde. Non seulement il existe, dès le règne de saint Louis et sans doute auparavant, nombre de simples baux dont les clauses sont semblables à celles d'aujourd'hui, où le fermier sortant est obligé par exemple de laisser les pailles et les foins à son successeur, mais les baux sont parfois même assez courts. Il en est, en 1348, d'une durée « de neuf ans et neuf cueillettes ».

D'autre part, on trouve des baux à cens sous Louis XIII, sous Louis XV, jusqu'à la fin de la

monarchie, et ils sont grevés d'obligations semblables à celles du moyen âge : « Défense de mettre les lieux arrentés en mainmorte, ni autre privilégiée;... bien les pourra vendre (le preneur), à gens de sa qualité... ».

S'il n'y a pas eu, à une date fixe, substitution générale de la location actuelle au cens, on peut dire néanmoins que *presque tous les baux* du XIIIe au XVe siècle sont des baux à cens, c'est-à-dire des ventes, aussi bien pour les maisons que pour les terres; qu'au XVIe siècle les deux systèmes fonctionnent concurremment, mais avec prédominance de plus en plus marquée du fermage sur le cens à mesure que la population augmente, et que la terre prend de la valeur; enfin qu'à partir du XVIIe siècle la location est de règle. Les cens nouveaux ne constituent plus qu'une exception pour des marais à dessécher, des terrains improductifs, des constructions en ruines; le propriétaire ne se résignant à cet abandon de son bien que lorsqu'il croit impossible d'agir autrement.

A Paris, le nombre des ventes de maisons augmente beaucoup depuis 1500, et surtout depuis 1600, où les baux à cens disparaissent presque complètement. Jusqu'alors un ouvrier, un petit commerçant, dénué de capital, pouvait devenir propriétaire d'un immeuble en consentant seulement à en payer le loyer. On peut dire que tous les héritiers des locataires parisiens du moyen âge se seraient

enrichis, sans bourse délier, s'ils avaient conservé le sol de la maisonnette qui leur était à jamais concédé, pour quelques sous par an, et qui, de siècle en siècle, augmentaient. La même observation s'applique du reste aux propriétés rurales : on croit voir un gland à côté d'un chêne quand on lit, sous Louis XVI; ces ventes d'un arpent de terre ou d'une sétérée de vigne moyennant 300 ou 400 livres de prix principal, *en plus du cens originel* d'un sou, d'un denier, d'une obole!

Entre la dépossession formelle du propriétaire au profit du colon, caractère distinctif du bail-vente à cens, et le prêt de la terre à court terme que nous nommons fermage, prennent rang diverses tenures intermédiaires, inégalement réparties sur le territoire de l'ancienne France. La plupart sont d'une date plus récente que le contrat de cens; toutes sont aussi, beaucoup plus que ce dernier, favorables au bailleur : en Bretagne, le « domaine congéable » et ses dérivés, en Alsace les « Waldrecht », en Picardie le « droit de marché », et un peu partout l'emphytéose, sous des formes multiples. Les unes et les autres ont été fort atteintes par la Révolution. Elles ont été résiliées, soit au profit du fermier qui est devenu maître exclusif, soit au profit du propriétaire qui est rentré, avec bénéfice, dans un bien sur lequel il n'avait qu'une autorité illusoire; selon que l'on a envisagé ou non, comme un droit féodal, les redevances emphytéotiques. Le petit nombre

de ces tenures qui ont traversé intactes la première partie de notre siècle ont peu à peu disparu dans la seconde, et ne seront bientôt plus, sans doute, qu'un souvenir.

Le « domaine congéable » qui régnait dans les districts où se parle la langue bretonne, était affermé à une famille de cultivateurs pour un temps indéfini; mais le bailleur conservait le droit de rentrer dans son bien, en remboursant à l'exploitant les dépenses de tout genre qu'il avait faites. Ce dernier cependant s'attachait au fonds par la possession et le travail, de manière à n'en être jamais séparé. On vit des communes se mettre en état de révolte ouverte, quand les propriétaires, sous l'ancien régime, tentaient de reprendre leur bien par voie de *congément*.

Propriétaires du reste, jusqu'à quel point le demeuraient-ils, en face d'un fermier, auteur de tout ce qu'il créait à la surface : clôtures, édifices, futaies? Tel était l'*usement* de Rohan; le *juveigneur*, ou plus jeune des fils, héritait seul de la tenure de son père, — un droit d'aînesse à rebours; — à défaut de fils, la plus jeune des filles; à défaut de fils ou de fille, le frère ou la sœur, s'il demeure sur la ferme depuis un an et un jour.

Une autre forme de semi-propriété paysanne est le « droit de *marché* » ou *de mauvais gré*. Entre Péronne, Cambrai, Saint-Quentin et Laon les cultivateurs jouissaient depuis des siècles de ce privi-

lège dont l'origine est à peine connue. Dès qu'ils acquittent la redevance, point de terme à la location. Ils sont libres de transmettre la terre à qui bon leur semble, de la vendre, de la donner en dot. Si le propriétaire parle d'augmenter le loyer, le fermier refuse. Reçoit-il un congé, pas de résistance; il se retire, mais personne ne se présentera pour lui succéder, et la terre demeure en friche. Le propriétaire se détermine-t-il à faire valoir lui-même, ou parvient-il à trouver au loin un nouvel *occupeur*, l'un ou l'autre doit se préparer à une vie de réprouvé. Le charron, le maréchal, refusent de travailler pour lui. C'est un *dépointeur*, ennemi public auquel on n'épargnera pas les vengeances. On lui scie ses arbres, on lui mutile ses instruments, on incendie ses granges et l'on tue ses bestiaux. Et, devant le grand silence des bouches rurales, la justice voit échouer ses enquêtes. De 1679 à 1747, six édits furent promulgués contre le « droit de marché », tous plus sévères les uns que les autres, et ne firent qu'augmenter le mal; si toutefois cet état de choses peut être traité de mauvais.

Sur la frontière de l'Est, le Luxembourg avait ses *Schilling-Güter*, bien affermés à titre à peu près perpétuel; l'Alsace avait les *Waldrecht*. Ici le preneur transmet le bien loué à ses héritiers directs, mais il ne peut ni le céder, ni le vendre.

L'emphytéose, que l'on trouvait en usage dans nos différentes provinces, ressemblait fort à ces

divers systèmes; elle s'en séparait par la durée, le plus souvent limitée à un siècle. Par l'emphytéose, le propriétaire n'était pas entièrement dépossédé; tous les quatre-vingt-dix-neuf ans, il fallait un nouveau contrat. Autrement, le bail prenait fin, et le maître du fonds pouvait y rentrer, en indemnisant le fermier de ses débours. Il arrivait qu'au contraire, dans l'intervalle d'un siècle, le tenancier s'enrichissait, et que le possesseur du fonds s'appauvrissait; ce dernier vendait, au cours du bail, son droit de rachat à l'usager.

C'est ainsi que disparut peu à peu ce fermage de la première, tout au plus de la seconde époque d'exploitation foncière que les détenteurs du sol trouvaient désormais trop onéreux. Si on le rencontre au XVIIIe siècle, c'est dans les régions pauvres et encore incultes.

Les baux ordinaires, ceux dont les clauses et conditions sont identiques aux nôtres, ont aussi une durée beaucoup plus grande au moyen âge que dans les temps modernes. On fait, jusqu'au XVIIe siècle, des baux à vie, et même des « baux à trois vies », consentis à trois laboureurs qui héritent les uns des autres, jusqu'au dernier vivant, le droit au bail qu'ils ont signé conjointement. Cet usage est répandu en Champagne; dans l'Orléanais, on y apporte certaines restrictions : telle location est faite à Châteaudun, en 1490, « pour trois vies et cinquante-neuf ans ». L'hospice de

Soissons décide, en 1579, que « les baux ne seront plus à l'avenir que de vingt-sept ans ou au-dessous ». C'était le résultat de la hausse des terres ou de la dépréciation des métaux précieux, peut-être des deux causes ensemble. Dans les pays riches, les locations étaient déjà beaucoup moins longues : en Flandre, au XVIe siècle, elles n'excédaient pas douze ans en général; et au XVIIIe, dans tout le Nord, elles sont réduites à six et neuf ans. Aussi se plaint-on qu'elles soient trop courtes. Les agronomes du temps se répandent là-dessus en lamentations tout aussi bien que ceux de nos jours.

Parti d'un abandon éternel et irrévocable — le cens, — réduit à un siècle — l'emphytéose, — puis à une ou deux générations, enfin à vingt ou vingt-cinq ans, le colonage est venu de lui-même à sa brièveté moderne, compagne habituelle de la civilisation. Les doléances des prôneurs de la société patriarcale n'y ont rien fait et n'y feront rien, à moins que ces bons apôtres ne rétablissent la vie patriarcale, c'est-à-dire la vie à demi sauvage : des champs déserts, piquetés de rares laboureurs.

Et la raison en est fort simple : avec le système des baux éternels ou même des très longs baux, le fermier devient, beaucoup plus que de nos jours, intéressé à l'amélioration de la terre, mais le propriétaire y devient beaucoup plus indifférent. C'est le

fermier qui passe propriétaire. Au cours du bail la situation de ce fermier change : ou il se ruine et il disparaît, ou il s'enrichit et disparaît aussi; parce que ses ambitions augmentent avec sa fortune, qu'il réalise ses profits au bout d'une ou deux générations, et entre dans une autre catégorie sociale. Comme le laboureur n'est pas, dans le genre humain, une « espèce » immuable, le fils du riche fermier qui aurait fait un bail de cent ans transmettrait à un cultivateur pauvre la terre qu'il a en location héréditaire, de même que le propriétaire assez riche pour ne pas cultiver lui-même loue le fonds dont il a la propriété. C'est là ce qui s'est passé pendant six siècles, dans une société en apparence sévèrement partagée en castes fermées; et il est impossible qu'il en soit autrement.

Comme on peut aussi le supposer, à mesure que le revenu de la terre augmente, que la terre est plus demandée, les prétentions du propriétaire haussent. Sa part dans le *produit net* du sol devient plus grande. Il prend le plus qu'il peut, ce qui est assez naturel, et, ce qui ne l'est pas moins, l'exploitant, qui ne dispose désormais que d'une marge plus restreinte pour vivre et faire face à ses frais de culture, se fait prier pour financer. Il a souscrit, a proposé même, pour obtenir le bail, un fermage assez onéreux; mais, exposé à tous les accidents, il est le moins exact des payeurs; surtout lorsqu'un temps d'arrêt dans la hausse des

denrées agricoles vient contrecarrer les espérances qu'il avait formées. A lire dans *le Bourgeois poli*, en 1631, le dialogue du rentier qui réclame ses fermages en retard, avec le tenancier qui ne les lui donne pas, on croirait le morceau écrit d'hier. Ce sont, dans la bouche du fermier, tous propos actuels : « les terres sont trop chères... j'aime mieux les quitter... il n'y a pas moyen de s'y sauver... », etc.

Pour éviter l'ennui de ces doléances, le gros propriétaire cherche à s'éclipser? Il traite avec quelque marchand du voisinage pour la gestion de ses biens. Les revenus des monastères, surtout quand l'abbé ne réside pas, sont souvent confiés ainsi à un entrepreneur intéressé, dès le règne de Louis XIV.

Les grands seigneurs agissent de même. Lorsque, avec le XVIIIe siècle, l'absentéisme se développa, que tant de gentilshommes ne mirent plus les pieds dans leurs domaines ruraux, le système des « fermes générales » se propagea. Il remplaça le métayage en beaucoup de provinces. La plupart des grandes terres, à la fin de l'ancien régime, surtout depuis 1740, étaient louées en bloc, comme aujourd'hui en Irlande, à des fermiers généraux, gens d'affaires de la ville.

La terre devenait ainsi une valeur de spéculation. Elle devait nourrir deux maîtres au lieu d'un, en plus de ses exploitants immédiats. Soumis au

pompage épuisant d'intermédiaires, qui cherchaient à louer le plus cher possible en détail ce qu'ils avaient affermé en gros, le fermier se serait trouvé bien vite dans une situation plus que difficile, si la hausse non interrompue du prix des céréales, des bestiaux et des autres produits de la terre, pendant la période comprise entre 1750 et 1790, ne lui avait apporté, dans l'intervalle d'un bail à l'autre, quelque compensation.

Les conditions des baux, aux deux derniers siècles, sont assez semblables aux nôtres : contributions royales et redevances seigneuriales, entretien des bâtiments et même réparations sont à la charge du fermier. Souvent il est tenu d'entretenir les toitures, « de la main de l'ouvrier seulement » — le propriétaire devant fournir les matériaux — à moins qu'il ne s'agisse de couvertures en chaume, dont la paille est récoltée sur la terre. Dans la plupart des baux que j'ai consultés, ces clauses ne subissent, jusqu'à la Révolution, aucun changement. Seulement, au siècle dernier, la liberté de modifier les assolements, auxquels il était jadis défendu de toucher, augmente avec les progrès de l'agriculture.

La condition du fermier empire toutefois dans les temps modernes. La législation est pour lui beaucoup plus dure sous Louis XIV que sous Charles le Sage. Les formes dans lesquelles le seigneur féodal pouvait retirer sa terre au colon,

pour non-paiement de fermage, étaient jadis minutieusement réglées. Il y fallait des avertissements successifs, multiples, des délais prolongés; de plus, le tenancier du moyen âge pouvait toujours s'en aller, quand il lui plaisait de rendre la terre. Au contraire, un cultivateur est emprisonné, au temps de Henri IV, « pour avoir délaissé la métairie dont il était fermier ».

A en croire Arthur Young, le mode d'exploitation usité, en 1789, dans les sept huitièmes de la France, aurait été le métayage. Le grand nombre de baux à ferme que l'on rencontre, en tant de provinces, vient démentir cette assertion, tout au moins fort exagérée. Métayage ou fermage, le fait indéniable, c'est que la part de l'exploitant dans le produit de la terre *a sensiblement diminué* depuis le moyen âge jusqu'en 1789 et depuis 1789 jusqu'à nos jours, tandis que la part du propriétaire a augmenté. La terre se présente à nous aux siècles passés, du moins depuis l'an 1500, sous l'aspect d'une industrie dans laquelle des générations de spéculateurs ont édifié leur fortune. Ces spéculateurs, hâtons-nous de le dire, ont été aussi des travailleurs. Il y a eu de pénibles vicissitudes à traverser, et même de lourdes pertes à supporter; mais à distance, et pour nous qui comparons surtout le point de départ avec le point d'arrivée, l'industrie agricole accuse, en fin de compte, un gain considérable.

Cette industrie comporte deux associés, souvent réunis dans une seule et même personne, mais qu'il faut ici distinguer : le propriétaire et l'exploitant. Le premier fournit la matière première, le second la met en œuvre. Au début, quand cette matière première était si abondante qu'elle semblait inépuisable, et quand les metteurs en œuvre étaient rares, il fallut leur abandonner une grande part du bénéfice; d'autant plus que la matière première était informe, et qu'il y avait énormément à faire pour la transformer, pour tirer des denrées commerçables d'un steppe inculte. Peu à peu, à mesure que l'effort devenait moindre et les profits plus grands, par l'accroissement de la population qui faisait hausser les produits de la terre et baisser les salaires, les prétentions des propriétaires tendirent à s'élever; et elles se seraient même élevées bien davantage sous l'ancien régime, si la terre défrichable n'était venue, jusqu'au bout, faire concurrence à la terre déjà cultivée. Ce phénomène de la mise en culture de superficies nouvelles, quand le prix des denrées s'élevait, et du retour à la friche de surfaces précédemment mises en valeur, quand les prix cessaient d'être rémunérateurs, s'est manifesté durant tout le cours de notre histoire.

Aux environs de Guise, dans l'Aisne, 40 muids de terre sont affermés, en 1158, pour 4 muids de froment, c'est-à-dire pour une quantité égale *au*

douzième de la semence, soit peut-être 20 litres de froment à l'hectare.

De 1140 à 1340 se passe, en Roussillon, le fait suivant : le roi d'Aragon, qui en était seigneur, donne des terres aux paysans, à la condition qu'ils y plantent des oliviers, et il prend le *quart* des olives. Les abbés font de même, et, pour attirer du monde, au lieu du *quart*, ils ne prennent que le *onzième* des olives. Les fermiers du roi le prient alors de réduire leurs redevances à ce dernier taux, « pour que les terres tenues de lui puissent s'améliorer, et qu'il en retire des droits de mutation plus considérables ». On devine par là quelle a été, du XIIe au XIVe siècle, l'émulation des propriétaires pour obtenir des exploitants; comment la terre inculte dut se trouver, pendant quelque temps, plus offerte que demandée, et quelle baisse il dut en résulter dans le fermage, quelle transformation surtout! De direct qu'il était, le revenu foncier devint indirect, et consista moins en prélèvements annuels qu'en impôts éventuels sur les transmissions des immeubles.

Il y a d'ailleurs, entre toutes ces terres qui sont en route pour la civilisation, mais qui se suivent à des intervalles très éloignés, des différences énormes selon qu'elles sont plus ou moins près du but; la facilité de l'exploitation doit jouer un rôle aussi ou plus grand que la fertilité même du fonds. Les domaines *albergés* en Dauphiné doivent du 7e au

18e des grains. Selon qu'on mettait, dans telle ou telle province, plus de terres en valeur qu'on ne mettait d'enfants au monde, ou au contraire selon que les progrès de la population dépassaient l'essor du défrichement, les conditions du fermage sont plus douces ou plus dures. La Normandie rentrait, au XIIIe siècle, dans ce dernier cas. Les terres produisaient moyennement, dans le Calvados, 11 hectolitres de blé à l'hectare, sur lesquels le propriétaire en prenait sept, les deux tiers (1290); mais c'est là un exemple unique.

Évalué en grain, le fermage moyen n'est, au contraire, de 1301 à 1350, que de 125 litres de blé par hectare, *pour l'ensemble de la France*, et, de 1351 à 1400, de 92 litres seulement; de 1451 à 1500, il tombe à 85 litres. Partout la part du maître dans le produit brut du sol diminue au XVe siècle.

Elle remonte ensuite et l'on se rend compte de cette hausse absolue du fermage, quand on voit, dans l'Yonne, un domaine de 206 hectares, loué en 1487 moyennant 50 litres de grains (*moitié froment et moitié seigle*) par hectare, et qu'on retrouve le même domaine affermé, en 1666, pour 100 litres de froment et 30 litres de méteil par hectare; c'est-à-dire pour beaucoup plus du double, puisque la plus-value porte non seulement sur la quantité, mais aussi sur la qualité des redevances.

Il faut d'ailleurs distinguer, aussi bien dans la période du moyen âge que dans la période moderne,

les terres incultes des terres déjà en valeur. En pays riche, il y a deux cents ans, on ne trouve pas de terres neuves à moins du sixième du produit à venir; en pays pauvre, on ne donne jamais au propriétaire plus du 20e ou du 15e. C'est la règle dans les désertes parties du Limousin.

La différence entre l'infime redevance originelle de la terre à l'état sauvage et la location avantageuse de la terre définitivement labourée n'est autre chose que le bénéfice du ou des fermiers primitifs. Le bénéfice réalisé, l'affaire a perdu son côté aléatoire. Le propriétaire ne laisse à l'exploitant que la stricte rémunération de son travail et l'intérêt des capitaux qu'il engage dans la faisance-valoir.

Calculée en blé, la part du propriétaire ressort, de 1601 à 1650, à 87 litres par hectare, en moyenne, et, de 1651 à 1700, à 113 litres. Elle ne hausse donc pas sensiblement au XVIIe siècle, et elle s'abaisse dans la première moitié au XVIIIe jusqu'à 96 litres. Il est vrai que, de 1750 à 1800, elle monte à 166 litres, c'est-à-dire à la plus haute quotité que nous ayons constatée depuis la fin du XIIIe siècle. A l'heure actuelle, en 1895, si nous fixons à 50 francs seulement, impôt déduit, le revenu moyen d'un hectare labourable, et à 17 francs le prix d'un hectolitre de blé, elle représente 300 litres de cette céréale. Le fermage, exprimé en grains, est donc le double et le triple de ce qu'il a été pendant les siècles précédents.

Les agronomes les plus compétents pensent qu'aujourd'hui le fermier ne retire pas de son capital plus de 7 ou 8 pour 100, et qu'il prélève rarement, soit comme intérêt, soit comme profit, une somme supérieure à la moitié du loyer. Or on vient de voir que bien souvent jadis la part du fermier était le double au moins de celle du propriétaire. En 1746, une terre capable de rapporter 15 hectolitres à l'hectare était louée pour 150 litres de froment. L'hectare de terre labourable près de Meaux, en 1763, est affermé pour 200 litres de froment et 200 litres d'avoine; en 1493, *le même hectare* n'était affermé que pour 150 litres de froment *en tout*. Admettons que la terre fût mieux cultivée à la fin du XVIIIe siècle qu'elle ne l'était à la fin du XVe; il n'en reste pas moins certain que le fermage, la part du maître, a augmenté d'une manière positive.

De quelque côté que l'on se tourne, on s'aperçoit que, de nos jours, la propriété est devenue plus exigeante et l'exploitation moins profitable. L'une a gagné, l'autre a perdu. Comme ouvrier, le fermier jouit des avantages qu'a obtenus, depuis cinquante ans, la classe des travailleurs; comme capitaliste, il a souffert de la baisse générale du taux de l'intérêt, et de la baisse spéciale qui sévit plus fortement dans des branches d'industrie où le besoin de capitaux se fait le moins sentir; ce qui est le cas de l'exploitation foncière, aujourd'hui

que toutes les terres françaises, susceptibles d'être cultivées, sont mises en valeur.

Jusqu'ici nous n'avons envisagé, dans la distribution des produits de la terre, que deux copartageants : le propriétaire et le fermier. Il en est un troisième, l'État, qui, par l'impôt, prélève aussi sa part depuis les temps modernes. Aux époques féodales où la propriété se confondait avec la seigneurie, le fermage avec le vasselage, il est impossible de déterminer, dans la rente payée au suzerain, la portion qu'il touche comme rentier, et celle qu'il perçoit comme policier, juge ou agent-voyer. On ne peut donc comparer en aucune façon les tailles du moyen âge avec les impositions foncières d'aujourd'hui. Il s'y trouverait, du reste, d'étranges disparités.

Quant aux tailles royales, aux charges d'État qui sont venues, durant les trois derniers siècles, remplacer les taxes féodales, augmentant à mesure que ces dernières diminuaient, elles demeurèrent inférieures, sauf dans les périodes aiguës de désordres civils ou de guerres étrangères, à nos contributions directes de 1895. Si « la puissance législative et exécutrice » s'estimait, comme le dit *l'Homme aux quarante écus*, « co-propriétaire de droit divin de toutes les terres du royaume », elle prenait cependant une moindre part de leur rendement que les gouvernements contemporains.

Mais cette observation vraie en général cesse de

l'être dans le détail, si l'on compare la charge imposée, il y a cent et deux cents ans, à certaines régions, à certaines communes, à certains individus, et celle qu'ils supportent de nos jours. Avec notre cadastre aussi perfectionné que possible, avec notre contrôle aussi minutieux que l'organisation ancienne était vicieuse, on remarque encore de singulières inégalités entre les départements, entre les cantons de la république. On imagine ce que pouvait être l'impôt direct de l'ancienne monarchie, réparti au hasard par des fonctionnaires mal informés et tenus de respecter des abus séculaires : privilèges de certaines provinces, privilèges de certaines catégories sociales.

Très léger à la fin du xve siècle et sous le règne de Louis XII, l'impôt direct grossit fort au xvie siècle et se réduit sous Henri IV. A qui lui parlait d'employer « 100 000 beaux écus » en une dépense d'utilité médiocre, l'économe Sully répliquait « qu'il était aisé de nommer 100 000 beaux écus, mais difficile de les trouver ». Plus tard on changea de maxime. L'État eut de grands besoins et s'y prit comme il put, assez mal le plus souvent, pour y faire face. Richelieu, après avoir dit aux notables, dans les commencements de son ministère, « qu'il était impossible que les richesses et l'abondance des particuliers pussent subsister, quand l'État est pauvre et nécessiteux », dut reconnaître

sur la fin de sa vie que « le vrai moyen d'enrichir l'État est de soulager le peuple ».

Ce fut Colbert qui s'en chargea; mais pendant une courte trêve, puisque avec la politique somptuaire de Louis XIV la nation était bientôt écrasée du poids de sa gloire, et ensuite de celui de ses défaites. Le vieux roi, à son tour, adressait avant de mourir, par-dessus la tête de son arrière-petit-fils (qui ne pouvait bonnement en profiter, puisqu'il n'avait que cinq ans), un petit discours au public où il recommandait le ménagement de la bourse nationale, « chose, dit Mézeray, que les rois recommandent plus volontiers en mourant qu'ils ne la pratiquent durant leur vie ». Avec Fleury, qui la laissa se rétablir d'elle-même, la France respira; les impôts diminuèrent sur l'ensemble du territoire; mais ils frappaient bien capricieusement encore les diverses régions, puisque Turgot, intendant de Limoges sous Louis XV, déclarait que, dans sa généralité, « le roi tirait à peu près autant de la terre que le propriétaire ».

Les rôles des tailles, que j'ai recueillis dans un certain nombre de paroisses, reflètent, avec une muette éloquence, les diverses péripéties de notre histoire financière : Taulignan, en Dauphiné, paie 222 francs (intrinsèques) en 1483, 69 francs en 1503, 102 francs en 1 532, 165 francs en 1537, 1 080 francs en 1575, 2 486 francs en 1670, 4 265 francs en 1677, 7767 francs en 1694, et seulement 5 072 francs

en 1750. Le principal des quatre contributions directes y est actuellement de 13 000 francs; somme inférieure, d'après le pouvoir de l'argent, aux 5 000 francs du siècle dernier.

L'impôt direct augmenta partout pendant la deuxième moitié du XVIIIe siècle, mais dans une mesure très variée; en Berry, il tripla presque de 1768 à 1786. En Seine-et-Marne, Vincy-Manœuvre était taxé à 3 500 francs en 1771 et à 9 000 francs en 1789 (cette paroisse ne doit en 1895 que 5 100 francs).

De plus, en compensation de ce que l'agriculture paie aujourd'hui à l'État, on doit calculer ce qu'elle reçoit de lui à divers titres. Jadis le contribuable ne voyait pas revenir vers lui sa monnaie digérée par la caisse publique qui, présentement, la restitue aux champs sous forme de primes, de subventions, de haras, de routes, chemins de fer ou canaux, sous forme de services multiples dont l'État moderne, à tort ou à raison, s'est chargé, mais qu'en somme il remplit et dont les citoyens jouissent, tandis que les sujets de jadis ne profitaient de rien de semblable.

Si donc l'État, ce troisième *partageur* du revenu foncier, prend plus qu'autrefois à la terre, il lui donne aussi bien davantage qu'aux temps passés.

CHAPITRE V

TRANSFORMATIONS DU SOL RURAL ET ANCIENS PROCÉDÉS AGRICOLES

Les agriculteurs d'aujourd'hui sont de plaisants pessimistes, et leurs gémissements témoignent de leur ignorance du passé.

Depuis cent ans le loyer des terres a doublé, et cependant le prix du blé n'a haussé que d'un quart. Il suffit de rapprocher ces deux faits pour s'apercevoir que, si l'agriculture n'avait pas réalisé d'énormes progrès depuis la fin du siècle dernier, la plupart des terres seraient aujourd'hui abandonnées en France, en raison de l'impossibilité où elles se fussent trouvées de lutter avec celles des pays neufs. Ce qui s'est vu depuis cent ans s'est aussi vu depuis sept siècles...; ces laboureurs qui passent pour routiniers, qui, de fait, croient l'être,

et que l'on regarde comme les plus timides de tous les hommes, sont de perpétuels novateurs, sans cesse dérangés dans leurs calculs par des événements qu'ils n'ont pu prévoir, et forcés sans cesse d'imaginer de nouveaux plans. Cet état de choses est aussi vieux que notre civilisation : il est bien antérieur à l'éclosion de la littérature agricole qui date de la fin du XVe siècle; à plus forte raison, a-t-il devancé les efforts modernes des pouvoirs publics.

Seulement, penché sur son sillon, le cultivateur de tous les temps se soucie peu des destinées de ses pères, et la masse de la nation n'a pas montré, jusqu'à ce jour, plus de curiosité pour les transformations du sol rural. Les détails de l'histoire agricole, jusqu'ici, sont inconnus. Il semble que, des étapes parcourues dans son lent voyage, l'humanité n'ait gardé le souvenir que de quelques défilés périlleux, de quelques sommets ou de quelques précipices, oubliant la suite monotone des plaines heureuses qu'elle a traversées. Dans le passé, comme dans le présent, la foule ingrate que nous sommes est plus sensible à ses revers qu'à ses succès. Les succès, pour qu'elle les note et les raconte, il faut qu'elle ait été frappée par leur soudaineté, par leur aspect de bon cataclysme.

Tel n'est point le cas des transformations agraires. La surface des champs est silencieuse; ses révolutions incessantes se font à petit bruit,

par petits coups. On a peine à retrouver sur le sol l'empreinte d'une ville défunte; comment y marquer la place d'une forêt abolie, ou d'un carré de bruyère remplacé par un carré de choux? Le passé rural est plein non seulement des changements de culture d'une même terre à travers les âges, des partis successifs que l'on en a su tirer, mais aussi des vicissitudes causées par des concurrences nouvelles, par des séparations ou des réunions de province, etc. De même d'ailleurs le passé urbain fourmille en mouvements de l'industrie et du commerce qui, suivant des caprices mystérieux, font surgir ou délaisser des villes, les enrichissent ou les ruinent.

Loin de moi la prétention d'aborder, en une courte étude, le morcellement, le défrichement, la législation champêtre. Il ne s'agit ici que de crayonner la physionomie de ces anciennes campagnes, dont l'aspect s'est si fort modifié dans le temps présent.

Cette esquisse ne peut être appuyée d'aucune statistique, et il n'y a lieu d'indiquer de chiffre positif pour aucune époque, ni sur le nombre des hectares cultivés par rapport à ceux qui demeuraient incultes, ni sur la superficie respective occupée par les diverses exploitations du sol : labours, prés, bois, vignes, etc. Il n'y avait pas de cadastre, du moins pour les trois quarts du royaume, jusqu'en 1789. Le gouvernement avait toujours reculé

devant la dépense, et les populations accueillaient fort mal toute tentative de recensement foncier, qui leur paraissait recéler quelque projet de taxe nouvelle.

On ne trouverait ainsi, dans le nord ou le centre, aucun travail d'ensemble; tout au plus quelques échantillons d'arpentement, effectués pour le compte de particuliers qui s'en étaient payé le luxe. L'exécution d'un plan cadastral du duché de Richelieu représentait, en tenant compte du pouvoir de l'argent, un débours de 100 000 francs de notre monnaie.

Au contraire, en Languedoc, Gascogne, Provence ou Dauphiné, en Bourgogne ou Bretagne aussi, dans les pays d'États enfin, il existait de toute ancienneté deux *terriers* ou *compoix*, l'un invariable, pour les biens fonds, l'autre, dit *cabaliste*, pour les biens meubles, susceptibles de modifications annuelles. Le reproche que l'on a adressé aux cadastres qui servaient de base à la « taille réelle », de n'être pas revisés en temps voulu, c'est-à-dire fort souvent, s'adresse au cadastre actuel, qui n'était pas encore achevé à un bout de la France, que déjà il avait cessé d'être exact à l'autre bout.

Pour les anciens cadastres, ou « allivrements », ce reproche est exagéré; ils n'étaient pas aussi immobiles que l'on a dit. Le terrier dont la Bourgogne fait usage, au milieu du XVIIe siècle, date de 1486; mais il a été plusieurs fois modifié. Il n'est pas

moins bien tenu en Gascogne et en Béarn; la situation des fonds dominants et servants est nettement définie. L' « affouagement », ou cadastre, est fait par la Provence en 1471, en 1542, en 1633, en 1655; une commune qui s'estimait lésée pouvait toujours obtenir que le cadastre fût refait à nouveau chez elle.

De même en Languedoc, où les estimations, les « livres d'estime », sont dressés dans chaque commune, sous la surveillance des consuls et des habitants, par un maître arpenteur et un notaire, aidés de quatre « experts en agriculture », hommes du cru, élus par leurs concitoyens. Là aussi ces cadastres et terriers sont souvent refaits à nouveau; c'est une dépense qui revient fréquemment dans les délibérations des « jurades ». Partout, l' « estime » officielle divise les terres en « bonnes, moyennes, faibles et infimes ».

Mais combien y a-t-il, dans chaque paroisse, de sol employé et de sol inutile? Voilà ce qui serait intéressant à savoir et ce que tous les documents ne nous disent guère.

Au XVIIIe siècle, la superficie de Vinsobres, en Dauphiné, est de 1 072 salmées, réparties en 79 salmées de vergers (oliviers et amandiers), 132 de prés et *ramières*, 258 en vignes ou labours, 635 en terres *hermes* ou stériles, ce qui revient à dire que plus de la moitié du sol est en friche et à peu près infécond.

Dans l'Ile-de-France, au contraire, à la fin du règne de Louis XIV, l'élection de Saint-Florentin ne contenait, au dire du subdélégué, que 12 000 arpents de terres « vaines et vagues », sur un territoire de 120 000 arpents; soit le dixième, proportion assez semblable à celle de la France actuelle, malgré tous les défrichements qui ont été opérés depuis deux siècles. Seulement, aujourd'hui, les hectares incultes appartiennent presque exclusivement à quinze ou seize de nos départements, pays de montagnes, rebelles à l'homme, tandis que les 120 000 arpents de Saint-Florentin étaient situés dans le département de l'Yonne, qui ne contient actuellement que 6 400 hectares improductifs contre 719 000 hectares en culture, soit moins de 1 pour 100. Depuis l'an 1700, le patrimoine en valeur s'est donc accru ici des neuf dixièmes de la friche.

« En Gaule, dit Lactance, pendant le déclin de l'empire romain, si lourd était le fardeau des impôts que le laboureur succomba sous la tâche; les champs furent abandonnés et des forêts s'élevèrent là où la charrue avait passé... » Il faut se défier de l'affirmation trop absolue d'historiens qui laissent tomber de leur plume, pour arrondir une phrase, des formules qui ne sont que très partiellement vraies. Les communautés monastiques défrichèrent énormément aux VIe et VIIe siècles, ce qui prouve qu'il y avait alors beaucoup de sol inculte, mais ce qui ne prouve pas que ce sol eût jamais été

cultivé. Toutefois, nous devons reconnaître que le retour de la terre labourée à la lande n'est pas chose extraordinaire : le fait se produisit en France, sur une vaste échelle, du milieu du XIVe siècle jusqu'au milieu du XVe. Il se produisit encore, quoique à un degré incomparablement moindre, dans les dernières années du XVIIe siècle, et dura jusqu'au premier tiers du XVIIIe. Aux deux époques la terre baissa de prix et la population diminua.

Il y a ainsi dans notre pays certains sols, les mêmes peut-être, les moins bons, qui ont trois fois passé de l'état brut à l'état civilisé et de l'état civilisé à l'état brut; que l'homme a successivement pris, quittés et repris, qu'il s'est disputé avec acharnement pour les abandonner plus tard avec insouciance.

Le parti que l'agriculture a tiré de la terre, l'emploi qu'elle en a fait, depuis sept cents ans, n'ont pas été moins variables. Elle a boisé et ensuite déboisé, creusé des étangs pour les dessécher plus tard, substitué les céréales aux pâtures, puis la vigne aux céréales, puis la prairie à la vigne, ou les cultures industrielles modernes à la prairie. Le tout sous mille influences politiques et fiscales ou économiques. Et l'avenir nous réserve à coup sûr bien d'autres avatars, dont nous n'avons pas la moindre idée encore, de ces mottes de terre, dont on a fait jusqu'ici du pain, des bûches, du vin, des gigots, de l'huile. de la soie,

du sucre, dont on a fait déjà tant de choses qu'on ne fait plus, du moins au même endroit, dont on fait déjà tant d'autres choses qu'on ne faisait pas il y a deux cents, quatre cents, six cents ans.

De l'an 1200 à l'an 1350, chaque jour signale de nouvelles appropriations du sol, de nouvelles conquêtes du laboureur qui, dans l'intervalle, de serf est devenu libre. C'est la belle époque, celle des concessions multiples faites à charge de défrichement à bref délai. L'ensemble du royaume était loin cependant d'être mis en rapport, si l'on en juge par les carnassiers qui pullulaient dans le plat pays et avec lesquels la guerre continuait encore. On prend aux environs de Troyes, dans l'*été* de 1341, 571 loups vivants et 18 morts.

On en prendra bien davantage cinquante ans plus tard. A la fin du siècle, la moitié peut-être des terres cultivées, au nord de la Loire, sont retournées à l'état barbare. Dans le midi, où les effets immédiats de la guerre étrangère sont moins aigus, les ravages des bandes privées, la désorganisation sociale sont tels que le pays se vide. Dans le sud-ouest, de vastes superficies, abandonnées aux manants par les seigneurs, en 1354, ne seront défrichées qu'en 1583 et en 1638.

Dès le règne de Louis XII pourtant, le pic et la charrue commençaient à revenir sur les terres qu'ils avaient longtemps délaissées; ils s'en appropriaient même de nouvelles, et les droits qui

sommeillaient, indifférents ou indécis, éprouvent alors le besoin de s'affirmer. D'une transaction entre un suzerain et ses vassaux, en 1510, il résulte « qu'*à l'avenir* les habitants ne pourront défricher les bois et *lieux vacants* », comme ils le faisaient auparavant, mais seulement « cultiver les endroits déjà rompus ».

Quand, en pleine Touraine, le domaine de Chenonceau, offert plus tard par Henri II à « Mme Diane », pour « ses agréables plaisirs et services », fut achetée par le maître des comptes Thomas Bohier (1496), sur quatre fermes il y en avait deux, disait le procès-verbal d'estimation, « qui ne sont à présent de nulle valeur ». Trente ans après, une pareille négligence eût été tout exceptionnelle.

Rabelais nous fournit, sans y songer, la preuve que le déboisement des régions du centre et du nord-est était déjà très avancé à l'époque où il écrivait : « Quand Gargantua mena sa grand'-jument dedans les forêts de Champagne, les mouches se prirent à la piquer au cul. Alors la jument, qui avait 200 brasses (380 mètres) de long, et grosse à l'avenant, se prit à émoucher; et alors vous eussiez vu ces gros chênes tomber comme grêle; tant il y a qu'il n'y demeura arbre debout que tout ne fût rué par terre. Et autant en fit en la Beauce, car *à présent* (1533) *n'y a nul bois...* ». A cette même date, la forêt d'Orléans, qui jadis

avait eu 60 000 hectares, n'en couvrait déjà plus que 20 000. De tous côtés on signale de semblables diminutions du domaine boisé, ou même des effacements complets, comme celui de la forêt de Faye, en Saintonge.

Cependant les progrès agricoles ayant dépassé, dans la première partie du règne de François Ier, les progrès de la population, et, par suite, les fruits de la terre se trouvant plus offerts que demandés, l'avilissement des prix qui en résulta ne put manquer de retarder quelque peu l'essor de l'agriculture. Il est en Champagne, vers 1525, des monastères qui laissent leurs terres en friche, « parce que le produit n'est pas capable de compenser les frais ». En effet, la main-d'œuvre était alors relativement assez chère, et tout le monde ne pouvait se servir de la jument de Gargantua.

Quelques causes, d'une nature spéciale, contribuaient à maintenir les surfaces forestières : par exemple, le caractère seigneurial qui s'attachait à la possession de ces altières futaies, dont l'antiquité était une sorte de noblesse. On n'ignore pas que c'était alors une peine prononcée par les tribunaux, contre les gentilshommes, que le rasement, — on disait la « dégradation », et ce mot rend bien l'idée, — de leurs bois.

Un peu plus tard, ce ne furent pas les bras qui manquèrent, et l'afflux de l'argent, dont le pouvoir baissait à vue d'œil de 1530 à 1600, était éminem-

ment favorable à la propriété foncière; mais ce furent les guerres de religion qui, à partir de 1560, vinrent de nouveau déranger cette ruche pacifique des travailleurs ruraux. En Languedoc, à l'avènement de Henri IV, un tiers du territoire agricole était en landes servant au pacage; pacage bien médiocre, landes bien maigres empêchant seulement de mourir de faim les animaux étiques qui les arpentaient sans relâche, sous le fallacieux prétexte de les paître.

Dans ces conditions nulle indiscrétion à demander, nulle difficulté à obtenir d'un gros détenteur du sol, comme miettes sans valeur de ses domaines, d'amples morceaux qui fructifieront plus tard. Bien des desséchements de marécages furent ainsi entrepris : les marais de Corbeilles et Bordeaux, qui occupaient 650 hectares dans le Loiret, près de Montargis, et infectaient de leurs miasmes huit ou dix paroisses des environs, furent par trois fois l'objet de tentatives de drainage à vingt ans d'intervalle les unes des autres; la troisième seule réussit. Le succès ne couronnait pas toujours les entreprises de ce genre; des marais que l'on avait mis en labour à grands frais demeuraient stériles; ou bien l'opération ne donnait que des résultats pécuniaires insignifiants.

Ces tentatives n'en témoignent pas moins d'une ardeur à étendre la superficie agricole qui fait honneur au XVIIe siècle. On continue à mordre sur

les bois; aux portes de Paris la fameuse forêt de Bondy, de peu rassurante mémoire, qui avait 700 hectares en 1573, n'en avait plus que 350 en 1690. En comparant le milieu du règne de Louis XIII avec le milieu du règne de Louis XIV, on voit que de 1625 à 1675 le revenu de la terre avait augmenté, et que cependant le prix du blé avait diminué, indice certain de progrès matériel. Malheureusement, ce siècle finit dans la misère, et son successeur commença aussi pauvrement. Le terrain conquis en quatre-vingts ans fut reperdu en vingt ans. Les victoires, puis les défaites avaient épuisé la France. Ce ne fut que sous le ministère du sage Fleury que se manifesta une reprise sérieuse qui s'accentua sous Louis XVI.

Les classes les plus diverses de la société s'en mêlèrent; c'était le temps des bergeries de Florian, on s'avisa de s'intéresser à la nature. L'agriculture devint à la mode; l'on raisonna, l'on déraisonna sur elle. Il y eut des comités, commissions, congrès et comices qui ne s'en tinrent pas à de purs efforts de paroles : car il fut fait davantage à cet égard, toute proportion gardée, dans les trente dernières années de l'ancien régime, par le gouvernement et par les particuliers, que dans les trois siècles précédents. « On peut dire, écrivait en 1765 le subdélégué de Clermont (Oise), qu'il n'y a pas dans la province de terre susceptible de production qui ne soit cultivée;... c'est au point que l'on réduit

les chemins de communication, de village à autre, *en petits sentiers.* » Bien que le dernier trait, cité avec enthousiasme par ce fonctionnaire, ne dénote pas une grande intelligence des vrais intérêts ruraux, il ne faudrait pas prendre trop à la lettre ce qui est dit ici des frontières de la Picardie, ni l'appliquer au reste du royaume ; pas plus qu'on ne doit ajouter foi aux exagérations contraires d'un agronome pessimiste, le marquis de Turbilly, qui s'écriait à la même époque : « Près de la moitié du terrain est en friche... ».

Ce que M. de Turbilly appelait « friche » était cette énorme étendue consacrée à la vaine pâture, bois sans arbres, prés sans herbes, bien indivis dont les maîtres équivoques étaient le châtelain, l'abbé, ou la commune elle-même, et qui donnent, en la seconde moitié du XVIIIe siècle, naissance à un prodigieux nombre de procès. A mesure que le fonds prend de la valeur, on se le dispute davantage, et certes on ne s'était jamais autant disputé ce sol banal depuis le commencement de la monarchie. L'État favorisa volontiers le besoin impérieux qui portait le laboureur, trop à l'étroit dans son champ, à envahir et à transformer ces derniers vestiges de l'assolement barbare. Un édit de 1766 ayant accordé l'exemption d'impôts aux landes défrichées, il fut fait, dans le seul bailliage d'Orléans, 200 déclarations de ce genre. En dix ans, à partir de 1777, près de 3 000 hectares de bois furent mis

en culture dans le diocèse de Toulouse. D'après Necker, dans l'ensemble du royaume, des autorisations de défrichement furent données pour environ 500 000 hectares. La marge, partout, était immense; la seule généralité de Soissons contenait plus de 50 000 hectares de communaux stériles.

Mais le progrès ne s'accomplit pas sans entraves : on ne doit pas oublier que toutes les institutions anciennes, tout le droit public du moyen âge, étaient très fortement imprégnés de socialisme communal, pour l'agriculture comme pour tout le reste. Le « maire », en Alsace, était tenu, de par sa charge, de l'obligation de fournir au village des animaux reproducteurs; le bouc est acheté, en Dauphiné, sur les deniers de la commune et lui appartient. Toutes les chèvres paissent obligatoirement ensemble; il est défendu en Provence de faire des troupeaux à part; chacun doit remettre ses animaux à la garde du berger communal, chargé du soin de la « chabreyrade ».

Une routine qui a duré tant de siècles a ses partisans; on s'explique aisément que le système condamné de la pâture banale ne dut pas mourir sans se défendre. En 1779, lit-on dans les cahiers des doléances de Wissignicourt (Aisne), 19 habitants de notre village se sont mis à défricher, *suivant les ordres que l'on avait reçus*, en sorte que leur défrichement gâtait toutes les pâtures com-

munes. Bref, M. le bailli du duché et pairie de Laon, après plusieurs disputes et représentations de tous les habitants, a décidé que tous abandonneraient leurs défrichements ». Dix-huit d'entre eux obéirent; il n'en resta qu'un seul « qui se mutina ». Son obstination lui coûta cher; au moment de la Révolution il a déjà été rendu contre lui trois ou quatre sentences et, depuis onze ans, « le procès se multiplie ».

Les difficultés suscitées à ces tentatives découragèrent bien des bonnes volontés. Et le plus curieux est que la Révolution, qui remaniait l'ordre politique et social de fond en comble, n'ose heurter de front ces usages campagnards et paraît souvent s'y résigner. Le commissaire de la Convention dans l'Allier reconnaissait que « la plupart des *paturaux* communs sont en landes et bruyères », qu'il y en avait beaucoup trop, mais « qu'ils étaient nécessaires pour le pacage des bestiaux, et que, si l'on emblavait plus, on récolterait moins, faute de fumier ».

Notre temps a fait justice de ces craintes chimériques; il a vu augmenter le nombre des bestiaux et diminuer celui des pâtures banales. De plus en plus celles-ci tendent à disparaître. Depuis vingt ans la superficie des biens communaux a décrû de 100 000 hectares; durant les cinquante dernières années elle a décrû de 500 000 hectares.

Que pouvait être la surface occupée par les biens

de cette nature avant 1789? Il serait difficile de le dire; beaucoup de communaux anciens ont été partagés; mais aussi beaucoup de biens nationaux invendus ont été versés en bloc dans le patrimoine des communes. Une partie en est, depuis lors, définitivement sortie. Ces mouvements en sens divers de la propriété foncière n'ont pas, que je sache, été notés : un fait certain, c'est que le mode de jouissance n'est plus le même. L'État administre les bois communaux comme les siens propres, avec une paternelle sévérité; beaucoup de prairies sont louées par les municipalités, d'autres affouagées, et c'est seulement sur une petite portion de ces terrains qu'a subsisté « l'usage » communiste de jadis.

Cet « usage », qui s'était maintenu jusqu'en 1789, tenait à l'indécision dans laquelle demeurait la propriété des espaces immenses, consacrés au pacage, et grevés de servitudes diverses en vertu d'immémoriales traditions. Nus-propriétaires et usufruitiers semblaient condamnés, par la coutume, à rester impuissants en face les uns des autres, dans une situation sans issue, condamnés, les uns à ne toucher qu'une redevance honoraire, les autres à ne tirer de leur jouissance qu'un profit dérisoire. Ces coutumes, dont beaucoup remontaient plus haut que le moyen âge, plus haut sans doute que les temps mérovingiens, ces coutumes barbares, la Révolution se trouva, par une voie

détournée, — celle de l'abolition des droits féodaux, — dont elle n'aurait osé peut-être accepter alors toutes les conséquences, la Révolution se trouva les avoir mises en pièces. Elle porta ainsi, pour le plus grand bien de l'agriculture, un coup décisif à ce qui restait de propriété collective, incorpora à la propriété individuelle, une masse de territoire qui, jusque-là, y était réfractaire, et par là contribua au morcellement.

Elle y contribua, mais il ne faudrait pas croire qu'elle l'ait créé; car, pour les terrains en culture, le morcellement datait des âges féodaux. Le rêve humanitaire de « la terre au paysan », fut, comme je l'ai constaté déjà, une réalité tangible et vivante au XIVe et au XVe siècle. Le propriétaire dut faire valoir sa terre lui-même, ou la vendre à l'exploitant moyennant une redevance. Et, comme le premier mode était devenu presque impraticable, qu'il était d'ailleurs beaucoup plus onéreux que le second, le seigneur foncier eut intérêt à se déposséder. Il en résulta une division de la propriété, telle que les plus ardents socialistes la peuvent souhaiter; puisque toute famille posséda le champ qu'elle ensemençait, que presque tout le sol eut pour maîtres ceux qui personnellement l'arrosaient de leur sueur.

Plus tard seulement la terre devint un luxe, parce qu'elle augmenta par rapport aux autres marchandises. Alors ceux des anciens exploitants

qui, s'étant enrichis, étaient passés dans une classe plus élevée, louèrent leurs biens à de nouveaux venus; et ceux qui s'étaient appauvris — beaucoup s'appauvrissaient forcément par les partages — tombèrent dans la classe des prolétaires ruraux.

Depuis le milieu du XVIe siècle jusqu'à la fin de la monarchie, il y eut un mouvement de concentration, et la grande propriété se constitua. Dans un rayon de quelques lieues, en Berry, au XVIe siècle, on peut citer une vingtaine de seigneuries importantes, qui ne possèdent que 15 ou 20 hectares de domaine *utile*, appartenant réellement au seigneur. Au XVIIIe siècle, ces domaines ont quintuplé, décuplé; Aubussay, qui n'avait, en 1350, que 20 hectares, en a 580 en 1750. A quelques mètres du donjon commençait, au temps féodal, la propriété roturière dont la division et la subdivision atteignaient un degré incroyable : telle prairie de 4 hectares était répartie en quarts et demi-quarts d'arpent, entre une cinquantaine de détenteurs. C'est l'excès du morcellement, la pulvérisation du sol, que certains auteurs redoutent pour l'avenir, mais que le moyen âge a connue. On marchait vers un régime où chacun aurait eu son sillon de labour, sa fauchée d'herbe, et ses deux douzaines de ceps de vigne.

Les inconvénients s'en étaient fait sentir d'eux-mêmes. Le morcellement des terres s'arrêtera tou-

jours au point au delà duquel il deviendrait funeste. C'est ainsi que, de lui-même, le sol, dès la fin du XVIe siècle et surtout au XVIIe, redevint plus compact. Le parc des seigneurs de Blaru (Seine-et-Oise), qui en 1540 n'avait que 3 hectares et demi, comprenait, en 1677, 28 hectares, sans que l'ensemble du domaine eût augmenté.

Il est probable aussi que l'avilissement subit de l'argent, de la fortune mobilière, de 1530 à 1600, favorisa beaucoup certains propriétaires fonciers qui possédaient des droits de rachat sur les immeubles aliénés. La terre de Maillebois (Eure-et-Loir) se forme ou, si l'on aime mieux, se reforme arpent par arpent, miette à miette, au temps de Louis XIII; 100 laboureurs auparavant faisaient du blé jusque sous les murs du château.

Et ce que font de riches propriétaires, par goût autant ou plus que par intérêt, une masse de rentiers le font dans une vue de placement, et beaucoup d'agriculteurs l'exécutent comme spéculation. Ils espèrent augmenter par là leur revenu. Ce ne fut pas seulement en France que ces courants successifs de découpage des domaines en mille fractions, puis de coagulation des parcelles éparpillées, peuvent être constatés : l'histoire de l'agriculture en Angleterre fait passer sous nos yeux des édits royaux qui défendent la concentration de la terre, et d'autres édits royaux qui défendent le morcellement; preuve que l'une et l'autre ten-

dance dominèrent, chacune à son heure. Le morcellement exagéré du moyen âge constituait une entrave au développement de la richesse agricole, après avoir été utile à l'opération préliminaire du défrichement.

L'absorption des plaines par la grande culture qui balayait des centaines de chaumières et effaçait des douzaines de hameaux, la création des grandes fermes de Beauce et de Brie, qui toutes datent du XVIIe siècle, fut alors une révolution équivalente à celle de la grande industrie et du grand commerce de nos jours, qui condensent et par suite remplacent, au plus grand profit du public, tant d'ateliers isolés ou d'échoppes minables. Ces échoppes pourtant, et ces ateliers, avaient réalisé en leur temps une amélioration sur l'état de choses antérieur; l'humanité leur devait la division du travail. Il arrive que l'avènement d'un système, comme plus tard son abandon, sont également utiles; que le morcellement a été un progrès, et que la concentration a été un autre progrès.

Dans les pays mêmes où le sol fut moins divisé aux deux derniers siècles qu'il n'était auparavant, on ne peut pas ouvrir un inventaire d'archives quelconques, sans y rencontrer des myriades de ventes et d'achats de terre faits à ou par des laboureurs. En Flandre, certains propriétaires possèdent des quantités de *coupons*, des quarante et cinquante lopins; dans l'Ile-de-France, sous

Louis XIV, les transactions foncières abondent entre mariniers, tisserands, charcutiers, petits patrons, ouvriers de tous corps d'état. Un domestique vend à un tonnelier; un cordonnier achète d'un vigneron. Ces parcelles sont extrêmement mouvantes : treize sillons d'un champ, dans le Maine, passent en quelques années d'une maladrerie à un commissaire des guerres, de celui-ci à un couvent de minimes, du couvent à un gentilhomme, etc. Les legs et les échanges de morceaux de labour faits par des villageois, par des gens de peu, sont innombrables en Touraine; dans une seule commune de Bourgogne, de dimension médiocre, Chassy, il y a 167 propriétaires de vignes en 1694; et dans une commune voisine, Thury, 350 arpents, c'est-à-dire 140 hectares environ, sont partagés entre 168 détenteurs.

Pour la surface cultivée sous Louis XVI, le morcellement n'a pas dû augmenter sensiblement depuis cent ans; cette surface, *beaucoup moins morcelée en 1789 qu'en 1550*, ne l'est pas beaucoup plus aujourd'hui qu'en 1789. Cet amour du paysan pour la terre, que constatait A. Young, cette passion qui lui faisait employer toutes ses épargnes à l'acquisition du lambeau longtemps convoité, s'endetter souvent et se ruiner quelquefois pour y parvenir, cette passion est très ancienne, elle se satisfait depuis des siècles. Il a fallu de dures misères pour que la propriété rendît, à cer-

taines heures tristes, ce qu'elle serrait si fort. Ce qui, depuis 1789, a développé le morcellement, c'est l'augmentation de la surface cultivée, l'immensité des landes, pâtures et forêts indivises, qui ont été happées par la propriété individuelle et principalement par la petite propriété. L'ensemble de son domaine est donc plus grand, mais, *proportionnellement à sa superficie*, il ne contient pas beaucoup plus de parcelles.

C'est, du reste, une question de savoir si le progrès du morcellement est souhaitable, si même il convient de se féliciter, autant qu'on le fait d'habitude, de l'état d'extrême division de la propriété dans notre pays.

L'intérêt moral, qui demande que le plus grand nombre d'êtres humains soient propriétaires, se trouve en contradiction avec l'intérêt matériel, qui veut que tous les êtres humains jouissent de la plus grande somme possible de bien-être; voici comment : le morcellement excessif de la terre, en intéressant un plus grand nombre de gens à sa valeur, et partant au prix des denrées qu'elle produit, a pour conséquence le renchérissement de la vie. Il est tout au moins un obstacle à l'abaissement.

Dans un pays démocratique comme le nôtre, si les propriétaires du sol étaient en petit nombre, le législateur s'inquiéterait peu de diminuer leur revenu. Quand ils sont trois millions, ce qui, à

quatre personnes par ménage, fait une douzaine de millions de têtes, près du tiers de la population totale, il faut compter avec eux. Les détenteurs de la fortune mobilière ont été, comme on l'a vu, littéralement dépossédés par diverses causes. L'État aristocratique d'autrefois ne s'en est pas autrement ému. Durant cette période de six cents ans, la propriété foncière a subi des crises, plus ou moins longues, plus ou moins fortes et plus ou moins générales; mais elle s'en est toujours relevée et elle n'a finalement souffert d'aucune des atteintes du temps. Je parle ici de la propriété rurale; la propriété urbaine ne s'est pas seulement maintenue, elle a profité de plus-values inouïes.

De cette chance, car c'en est une, on ne peut que féliciter les heureux possesseurs; mais doit-on, comme ils le demandent, leur en garantir la continuité? Jusqu'à ces dernières années, ils n'avaient eu à redouter que peu ou point de concurrence; de concurrence extérieure du moins, puisque, à l'intérieur, ils en avaient éprouvé, dans les temps modernes, par suite du dessin souvent modifié des lignes de douanes provinciales, à travers le royaume, par suite du creusement de divers canaux, de la confection de certaines routes. Ils en avaient subi encore par les défrichements qui, de moment à autre, quand les prix des denrées s'élevaient trop vite, venaient lester ces prix, les alourdir par la multiplication des offres.

Au milieu de notre siècle, une portion de la propriété foncière, celle qui formait la banlieue des villes, eut à soutenir un rude assaut par le fait de l'invention des chemins de fer. On lui arrachait un monopole. A cela encore il se trouva un remède : la population des villes doubla, et la production de certaines denrées qui ne sont pas capables de supporter un long transport, ou que le transport continue à faire grandement augmenter de prix, la production accrue de ces denrées remplaça celles qui furent abandonnées aux environs des centres populeux. La banlieue des villes vit aussi sa population croître, presque autant que celle des villes elles-mêmes; de là, transformation de beaucoup de fonds jadis ruraux, en fonds semi-urbains, et participation au bénéfice que les fonds urbains ont retiré de la civilisation.

Si bien que, dans la période comprise entre 1850 et 1880, les héritages fonciers gagnèrent plus ou moins, mais gagnèrent tous. Un mouvement contraire se manifeste depuis une dizaine d'années : la lutte s'est ouverte de continent à continent. Le marché des produits agricoles, restreint au moyen âge à la seigneurie et aux seigneuries mitoyennes, étendu aux temps monarchiques à la province, et exceptionnellement aux provinces voisines, après s'être prodigieusement élargi dans notre siècle jusqu'à embrasser la totalité du territoire national, s'est maintenant établi sur l'universalité du globe.

Deux cultivateurs qui remuent la terre et la sollicitent aux antipodes l'un de l'autre concourent ensemble, à qui vendra, sur un point quelconque de la planète, le meilleur produit au meilleur marché.

Et de même que, pour le transport des personnes, on ne dit plus que telle localité est à cent ou deux cents lieues de telle autre, mais qu'elle en est éloignée de sept ou de quatorze heures; que l'on ne s'occupe plus, pour mesurer l'espace dans les voyages, de la distance, mais seulement de la durée; de même, pour les transports de marchandises, on n'a plus à calculer la distance ni la durée, mais seulement les frets maritimes et les tarifs de voie ferrée. Et l'on peut dire que tel quintal de blé ou de viande est à 4 ou 6 francs de tel autre.

Quand les producteurs indigènes sont obligés de réduire leurs prétentions, ils s'écrient qu'on les ruine. Ils demandent aussitôt à l'État de mettre obstacle, par une taxe douanière, à l'entrée des marchandises rivales.

L'État cède-t-il à la pression de ce socialisme bien élevé que l'on nomme protectionnisme, il élève artificiellement le prix de la vie; il porte un grave préjudice à la classe des travailleurs manuels, obligés de payer à beaux deniers comptants la rançon de la plus-value, que l'on vient de donner à ces marchandises. On dit parfois que le plus grand nombre des petits propriétaires sont indiffé-

rents à la hausse comme à la baisse des denrées agricoles, parce qu'ils consomment eux-mêmes ce qu'ils produisent et ne le vendent pas. Ceci pourrait être vrai si chacun d'eux était semblable à Robinson Crusoë dans son île, ou au fermier du moyen âge qui était réduit à demander à son domaine la satisfaction de tous ses besoins; mais, de nos jours, on s'est habitué à tirer presque exclusivement de chaque sol ce qu'il fournit dans les meilleures conditions : ici les céréales, là le bétail, ailleurs la vigne. Le cultivateur de quelques parcelles n'y récolte qu'une ou deux sortes de marchandises; et, s'il tient à vendre celles-là le plus cher possible, il tient aussi à se procurer les autres, qu'il ne produit pas, au moindre prix.

Il en résulte que, si l'on demandait au suffrage universel de se prononcer *séparément*, sur l'établissement de chaque droit protecteur, il n'en serait voté aucun, parce que les consommateurs de chaque produit seraient toujours plus nombreux que les producteurs; mais que, si les intérêts divergents peuvent se coaliser, on doit craindre que le soin mal entendu de ces intérêts n'amène les représentants du pays à opposer des barrières factices à l'abaissement du prix des marchandises et à sacrifier ainsi la masse de la nation à une seule classe de citoyens.

L'influence du morcellement foncier sur la législation douanière est donc évidente, et un fait éco-

nomique dont la démocratie semble se féliciter : la division de la propriété a pour conséquence un fait politique dont les vrais démocrates doivent s'affliger : le renchérissement de la vie. Il est clair en effet que, si la terre était entre les mains d'un petit nombre de possesseurs, leurs plaintes demeureraient sans écho; on ne s'inquiéterait que faiblement de voir baisser d'un quart, de moitié ou même davantage, la rente de la terre, si cette baisse n'appauvrissait qu'une infime minorité de la nation; tandis que, lorsqu'un tiers des électeurs se trouve intéressé à la prévenir, l'agitation organisée, avec l'appui d'une aussi grande quantité de gens, est capable d'emporter, au moins pour un temps, le vote de mesures funestes.

En se tournant ainsi vers la puissance sociale qu'elle supplie de la protéger, l'agriculture pense-t-elle donc ne pouvoir s'aider elle-même? Qu'elle regarde en arrière, et, par ce qu'ont fait leurs devanciers, que les propriétaires d'aujourd'hui apprennent ce qu'ils pourront faire à leur tour. Depuis seulement cent cinquante ans, les procédés agricoles, les assolements, les engrais, le matériel de ferme, ont été renouvelés de fond en comble; et l'État n'a eu, dans cette transformation, qu'une action insignifiante, il y a joué le rôle le plus effacé.

Jusqu'au siècle dernier, l'assolement traditionnel demeure, dans chaque localité, une arche sainte à laquelle on n'ose toucher. Le laboureur est justi-

ciable des tribunaux pour avoir cultivé à contre-temps, contrairement aux usages, une pièce de terre à lui confiée. Aux temps modernes, des ordonnances d'intendants défendent de labourer les prairies, de planter des vignes, de faire même couper ou manger l'herbe, « serrer les avoines » ou les blés, avant les saisons ordinaires.

Ces pratiques, auxquelles on paraît attacher tant d'importance, sont les plus primitives du monde; c'est, en général, la culture biennale du blé, alternant avec les jachères, système renouvelé des Grecs et recommandé par Xénophon. Il était formellement défendu, en Provence, de *restoubler*, c'est-à-dire d'ensemencer deux ans de suite le même champ. Seuls les bons fonds sont admis, à la fin de l'ancien régime, à l'assolement triennal : deux ans de céréales (froment ou avoine), un an de repos. Le repos dure bien davantage dans les fonds médiocres ou mauvais; dans ce Morvan, qui occupe les deux tiers de l'élection de Vézelay, décrite par Vauban, les terres ne se labourent qu'un an sur six ou sept. Pendant le repos, il y pousse des fougères et genêts que les bestiaux vont pâturer et que l'on brûle avant le retour de la charrue. Sans doute, la croûte arable de ces champs inféconds est aussi mince que celle d'une cour pavée qui, laissée à elle-même durant de longues années, finit par se recouvrir d'une certaine couche d'*humus*, provenant de sa propre végétation. De ces sols artificiels

il faut plusieurs hectares pour nourrir un homme. Un rare effort les épuise; et, à défaut de grains, on n'a pas trouvé moyen de leur faire produire autre chose. Des milliers de kilomètres étaient encore dans ce cas au XVIIe siècle; et, jusqu'au milieu du XVIIIe, on voit, en Limousin, les « chaumes », qu'on laisse reposer pendant dix ans, quinze ans; pauvres terres anémiques, fourbues par une gestation qu'elles ne peuvent renouveler que sept ou huit fois par siècle. Au-dessous des « chaumes », plus bas encore dans la hiérarchie de la fertilité, sont les « bruyères », qui, elles, se reposent toujours et ne figurent que pour mémoire.

Ce ne fut que dans la seconde moitié du règne de Louis XV que la jachère recula, que la sole du repos fut renvoyée à la troisième, puis à la quatrième année, qu'elle fut utilisée enfin par les prairies artificielles et devint autant ou plus profitable à l'agriculteur que les périodes du labour. « On a maintenant, dit-on en 1768, à Boucé (Orne), l'habitude, depuis vingt-six ans, de semer du trèfle avec l'avoine pour l'année suivante. » Le succès des graines fourragères ne fut pas le même partout; en Languedoc, elles ne réussirent pas. En Gascogne, au moment de la Révolution, on fait si peu de cas de la luzerne « qu'on ne l'emploie que pour les litières des animaux ». Le public, qui considérait la « banalité » comme de droit commun pour tout ce qui n'était pas céréales, respectait peu ces prés

artificiels. Il faut un édit spécial, en 1776, pour autoriser la « renclôture » des prés, et ce n'est pas pour les propriétaires une dépense de luxe; car les passants, disent les règlements de police, « s'immiscent journellement à frayer des chemins, tant à pied qu'à cheval et avec voitures », dans les terres ensemencées en sainfoin.

De 1740 à 1790, les autres branches de l'agronomie furent l'objet de soins analogues : on s'applique à améliorer les races de bétail, à prévenir ou à enrayer les épizooties périodiques qui ravageaient les bergeries et les étables, à paralyser les fléaux multiples qui anéantissaient trop souvent les récoltes et en face desquels les âges antérieurs demeuraient désarmés.

Notre ambassadeur à Londres, le comte de Broglie, avait, dès 1728, envoyé des dépêches détaillées sur les soins donnés aux troupeaux en Angleterre; le gouvernement se proposait, pour améliorer la race de ce qu'on nommait les « bêtes à laine », — parce qu'en effet la laine était alors ce qu'elles avaient de plus précieux, — d'établir des bergeries nationales peuplées, dans le nord de la France, d'animaux du Lincolnshire, et, dans le midi, de brebis et de béliers espagnols. Quelques particuliers en avaient déjà fait venir à leurs frais. Mal logés et mal entretenus, brebis et moutons étaient facilement la proie des maladies; la pourriture décimait périodiquement les troupeaux.

Peu à peu le côté scientifique de l'industrie agricole se fit jour; et, à travers bien des essais, bien des mécomptes aussi et des désastres, — ces guerres à la routine eurent leurs victimes et leurs vaincus, — les novateurs tracèrent des voies nouvelles, accrurent les chances de gain, atténuèrent les causes de perte.

Jusqu'alors les campagnards se contentaient trop, pour éviter certains accidents, de procédés moraux, assurément respectables, mais en somme insuffisants. Telle municipalité de Provence dépense 24 sous, en 1662, pour aller demander à Arles à son archevêque « la permission d'exorciser les chenilles et autres insectes qui gâtent les chênes blancs ». Ailleurs, on ne se borne pas à les exorciser, on les excommunie. Une commune sollicite encore, en 1737, un exorcisme « contre les poux qui mangent les millets »; une autre obtient pouvoir, moyennant 12 sous, « d'excommunier les bestiaux qui mangeaient les légumes ». Ici on les excommunie même tous les ans, c'est une dépense ordinaire du budget; en revanche, on fait bénir d'autres bestiaux et chanter des grand'messes à leur intention.

Sous le rapport des engrais, le progrès avait été presque nul jusqu'à la Révolution. Aussi bien celui qu'on a réalisé date d'hier, et encore n'est-il qu'à son aurore. Au XIIIe siècle, on n'était pas plus avancé à cet égard qu'au temps de Pline ou de

Varron; et au XVIIIe siècle, on n'avait rien découvert de nouveau depuis le XIIIe. Certains amendements, comme la marne, dont on était très enthousiaste en 1200, semblaient plutôt dépréciés il y a cent et deux cents ans. Les communautés religieuses, sous Louis XIV, prétendaient que la marne, plusieurs fois réitérée, forme un tuf qui nuit à la longue à la qualité des terres. Aux fumiers animaux, aux composts, s'ajoutaient selon les localités la chaux, le *sablon* que les populations de l'ouest allaient librement extraire des grèves, au bord de la mer. Le fumier pourtant ne paraît pas cher : au XVe siècle, il varie de 0 fr. 75 les 1 000 kilogrammes aux environs de Sens, à 0 fr. 20 près de Soissons. Aux XVIIe et XVIIIe siècles, le minimum paraît être de 1 fr. 05 en Berry et le maximum de 3 fr. 25 à Bougival (Seine-et-Oise). Mais, dans l'état de la viabilité rurale, le transport devait le faire singulièrement renchérir; il semble en tout cas que l'insuffisance des engrais ait été une entrave permanente pour l'agriculture.

Les municipalités édictent sans cesse des peines contre ceux qui mettaient de la paille dans les rues « pour la transformer en fumier »; elles défendent de « faire pourrir en ville du buis pour engrais, à cause de l'infection » qui en résulte, la correspondance des intendants mentionne, sous Louis XV, des « secrets trouvés par certaines personnes pour augmenter la fertilité des terres ». Mais la déli-

vrance de ces brevets, n'ayant jamais abouti à rien, nous laisse des doutes sur l'efficacité des découvertes.

Aucune nation de l'Europe n'était, d'ailleurs, plus avancée que nous; notre agriculture pouvait même, à plus d'un point de vue, faire envie à nos voisins. N'oublions pas qu'au XVIIe siècle le blé était en France un des principaux articles d'exportation. Les populations du midi avaient fait d'importants travaux d'irrigation, et le prix considérable auquel atteignent certains fonds arrosés de Languedoc et de Provence prouve le succès de ces tentatives. Il est, dans les régions les plus arriérées, de curieux spécimens de canalisation, dus à l'initiative particulière.

Le côté le plus défectueux, c'était le matériel agricole : ce que nous appelons « charrue » ne ressemble en rien à ce qui était appelé charrue par nos pères; l'idée est la même, mais ce n'est plus le même instrument. Les labours étaient encore donnés au XVIIIe siècle, dans le midi, au moyen de charrues *en bois*, fort inférieures à celles que les charrues en fer ont détrônées de nos jours. Ailleurs, c'était l'antique araire de Virgile, portant soit une bêche horizontale, soit un fer de lance. Avec l'araire, on sillonnait, on ne labourait réellement pas. En 1800, la véritable charrue n'était en usage que dans quelques districts.

Par la diversité des prix on juge de la variété des instruments auxquels on appliquait le même nom : une charrue valait, aux xve et xvie siècles, de 3 francs à 46 francs; mais ce dernier chiffre concerne une charrue « à essieu de fer » (1596), chose rare en ce temps où le fer était hors de prix. Mêmes écarts dans les temps modernes, où le fer cependant était devenu moins coûteux. Seulement, l'abaissement de la matière première fut compensé par un perfectionnement relatif de la fabrication; c'est ce qui rend difficile toute comparaison entre des outils si peu semblables.

Les faux ne servaient qu'à l'herbe; pour la paille, jusqu'au milieu du dix-neuvième siècle, on la coupait à la faucille.

On la coupait mal, mais l'usage le voulait ainsi; et non seulement l'usage, mais la loi. Le glanage est un droit pour les gens « vieux et estropiés, petits enfants et autres qui n'ont pas la force de travailler ». Un jour franc après l'enlèvement des gerbes, le champ leur appartient; le propriétaire ne peut légalement s'opposer à leur envahissement; bien mieux, il doit se garder de couper sa paille trop près de terre, s'il ne veut provoquer les réclamations procédurières des gueux qui s'estimeraient frustrés de ce qui leur est dû. Des arrêts de parlement, dont le dernier date de 1756, défendent, sous peine de fortes amendes, de couper les blés avec la faux « dont l'usage prive le pauvre de

la ressource du chaume, qui sert dans sa cabane à le couvrir et à réchauffer ses membres engourdis ». Effectivement, on ne devait pas couper la paille de blé, en certaines localités, plus bas qu'à moitié de sa hauteur.

Les charrettes qui servaient à transporter cette récolte étaient grossièrement et mal assemblées. Les essieux, presque toujours en bois, étaient lourds et faibles. Ces mauvaisès voitures, circulant dans de mauvais chemins, portaient de très petits poids; les tombereaux, fort étroits, contenaient bien peu de volume. Quoique bon marché de prime abord, ces véhicules revenaient, à l'usage, beaucoup plus cher que ceux qui leur ont succédé, parce qu'ils duraient moins et rendaient proportionnellement moins de services. Au XIVe siècle (1319), un tombereau *sans ferrures* coûtait 20 francs, c'est-à-dire 70 francs de nos jours; mais une charrette ferrée, en Franche-Comté, s'élevait au triple. Une autre, avec essieu en bois, ne coûte au XVIIe siècle que 9 francs à Strasbourg, moitié plus qu'une brouette. Mais on imagine quel pauvre et piteux véhicule ce devait être, quand on sait que le fer destiné aux roues et aux essieux se paie cinq fois plus cher que de nos jours, en tenant compte du pouvoir de l'argent. Lorsque des roues, sans ferrures, valaient 3 fr. 60, la ferrure de ces mêmes roues coûtait 36 francs.

Malgré la baisse du fer au XVIIIe siècle, le prix

des voitures rurales ne diminua pas; mais leur construction fut plus soignée.

Les mêmes observations peuvent s'appliquer à tout le matériel de ferme, aux pics, bêches, pelles, etc. Presque toutes les pelles au XVIIe siècle étaient en bois; quelques-unes seulement avaient une garniture de fer sur le bord. Comme ces pelles étaient très lourdes, il fallait, pour les pouvoir manier, les faire plus étroites que celles d'aujourd'hui; de là moins de besogne avec plus de peine. Un très petit nombre d'exploitations avaient, à la fin du siècle dernier, des ventilateurs à grains; le plus souvent on vannait le blé en le jetant, à l'aide d'une pelle, à l'encontre du vent.

Un savant, aveuglé par sa tendresse pour le moyen âge, affirmait il y a quarante ans que « presque toutes les pratiques décrites par les cartulaires sont encore aujourd'hui suivies par nos laboureurs, tellement qu'un paysan du XIIIe siècle visiterait sans étonnement beaucoup de nos fermes ». L'assertion, si l'on tient compte surtout du chemin parcouru dans les quarante dernières années, est contraire à l'évidence. Cette France d'aujourd'hui, où pas un mètre presque n'est perdu, ne ressemble pas plus à la campagne de jadis, pleine de landes moroses, de vains espaces, de bois médiocres servant de pacages, et de pacages également médiocres où poussaient des fragments de bois, qu'une locomotive ne ressemble à un char à bancs.

Par l'immense quantité des défrichements opérés, assainissements, desséchements ou arrosages suivant les lieux, par les prairies artificielles, luzernes, trèfles variés, par la disparition du méteil et l'abondance inouïe du froment, par la découverte de la chimie agricole, les engrais, fabriqués ou apportés des quatre parties du monde, par les races de bestiaux modifiées, par la quantité des plantes, graines ou racines nouvelles cultivées dans nos champs : maïs, betterave, pomme de terre, colza, œillette, par les pommiers (si peu répandus au moyen âge), les mûriers et tant d'autres arbres, enfin par le nouvel outillage rural : charrues perfectionnées permettant de labourer avec un attelage de deux chevaux conduits par un enfant, batteuses fixes ou à vapeur, machines à faucher, à faner, à lier, semoirs, pressoirs, moulins de tout calibre et de toutes destinations, par cette litanie d'inventions nouvelles que l'on pourrait réciter ici, comme l'hosanna du siècle qui vient de s'écouler, l'exploitation du sol est transformée dans toutes ses branches, sous tous ses aspects... Il n'y a que la terre, les saisons, les phénomènes atmosphériques qui n'aient pas varié!

CHAPITRE VI

VALEUR DES TERRES LABOURABLES
(1200 A 1600)

Lorsque des administrations publiques, servies par des agents nombreux, et disposant de moyens variés d'information, ont tant de peine à établir, d'une façon incontestée, la valeur vénale et le revenu des immeubles pour l'époque contemporaine, c'est une entreprise qui devra paraître insensée que celle d'un particulier isolé, essayant de dresser une statistique analogue pour les six siècles antérieurs au nôtre.

L'intérêt social très élevé qui s'attache, aujourd'hui plus que jamais, à ces recherches sur l'histoire, encore inconnue, de la propriété foncière, — terres et maisons, — justifiera cette prétention. Il y a cinquante ans, un pareil travail eût été impossible; même avec les éléments que lui ont fournis des

publications récentes d'archives, l'auteur ne se dissimule pas combien son œuvre est imparfaite. Il l'estime toutefois exacte dans ses lignes principales, et, telle qu'elle est, instructive. Le témoignage du passé éclairera quelque peu, je crois, le chaos d'idées contradictoires où se débattent les socialistes-propriétaires, qui prétendent faire garantir par l'État la valeur de leurs biens fonciers, ou les socialistes-prolétaires, qui entendent se servir de la force publique pour maintenir ou augmenter le prix de leur travail. La présente étude montrera la propriété immobilière soumise, depuis sept siècles, à d'innombrables vicissitudes, mais s'en tirant toujours en fin de compte à son avantage, déjouant, par la hausse proportionnelle de son capital, la baisse du taux de l'intérêt depuis le moyen âge, et, par la hausse simultanée de son revenu et de sa valeur, bravant les atteintes que portent à la fortune métallique le changement de la puissance d'achat des métaux précieux et la réduction de la monnaie au 25e de son poids primitif.

Il était indispensable, pour comparer entre eux les prix anciens, recueillis, classés, réduits en francs et ramenés à l'hectare, d'en dresser des moyennes générales et provinciales. Chacune de ces moyennes s'applique à une période de vingt-cinq ans; et afin de corriger, autant qu'il était possible, les écarts que pouvaient offrir des chiffres récoltés au hasard, dans les régions de richesse si

diverse qui composent la France d'aujourd'hui, j'ai combiné les moyennes du prix des terres avec les moyennes de leur revenu, capitalisé suivant le taux ordinaire de l'époque.

Rien ne ressemble moins à un hectare de terre qu'un autre hectare de terre : l'enquête de 1884 fait ressortir, pour la France entière, une valeur moyenne de 1 785 francs ; mais, dans cette moyenne, se confondent de grandes inégalités, depuis le département du Nord où l'hectare vaut 5 374 francs, jusqu'à celui des Basses-Alpes où il ne vaut que 403 francs. Et ces prix départementaux sont pourtant des moyennes eux-mêmes, des moyennes prises sur environ 500 000 hectares de terre. Si l'on comparait ensemble les cantons et les communes, à plus forte raison les simples domaines, les variations extrêmes ne seraient plus de 1 à 100, mais de 1 à 1 000. Il y a aujourd'hui des hectares à 50 francs et des hectares à 50 000, sans sortir du terrain purement agricole. Certains vignobles de Champagne ont été vendus récemment sur le pied de 100 000 francs l'hectare.

Les prix d'autrefois s'étageaient sur des échelles aussi vastes : entre 1226 et 1250, la valeur des hectares labourables qui nous sont connus varie de 20 à 2 300 francs ; entre 1576 et 1600, de 10 à 1 200 francs. Les revenus ne sont pas moins différents : au XIVe siècle, ils vont de 0 fr. 07 à 84 francs ; au XVe, de 0 fr. 19 à 63 francs. Comme, du plus

bas chiffre au plus haut, les prix se suivent graduellement, sans qu'il y ait d'intervalle trop marqué, aucun d'eux ne peut guère être laissé de côté, comme exagéré ou invraisembable.

Les prix qui ont servi de base à nos calculs sont ceux de parcelles de terre, et *très exceptionnellement* de domaines entiers. Les premiers sont les seuls comparables aux prix de nos jours, parce qu'ils s'appliquent à une marchandise de même nature que notre terre de 1895.

Il n'en est pas ainsi des domaines qui contiennent toutes sortes de sols et plus ou moins des uns que des autres. De plus, s'il est vrai qu'une grande propriété se vend moins cher en totalité qu'en lambeaux détachés, si, à cet égard, l'introduction des domaines dans les calculs pourrait être considérée comme rétablissant l'équilibre, en rendant les moyennes, tirées de parcelles, plus basses et plus justes, il ne faut pas perdre de vue que la *surface réelle* de ces propriétés, nobles le plus souvent, n'est pas celle de leur juridiction, de ce qu'on nomme le « domaine direct », mais bien celle du « domaine utile », de la quantité de terre dont *jouit effectivement* le seigneur.

Un autre élément de la propriété foncière, sous le régime du servage, pourrait aussi élever à tort le prix du sol : je veux parler des colons, qui, sous des noms divers, depuis les « hôtes » jusqu'aux « hommes propres », y sont attachés *non pas de*

droit mais de fait. Comme les fermes américaines, avant l'émancipation des esclaves, les domaines féodaux, avant l'affranchissement des serfs, se vendent plus ou moins cher selon le nombre des exploitants qui vivent dessus. Pour ces motifs, les prix de parcelles détachées méritent de servir, presque seuls, de base aux évaluations.

Les prix que nous possédons, au IXe siècle, font ressortir l'hectare de terre à 70 francs intrinsèques, avec des chiffres qui varient de 5 à 342 francs[1]. Nous trouverons au XIIe siècle l'hectare de sol labourable à 93 francs. Dans le premier quart du XIIIe siècle, point de départ de nos recherches, ce prix est de 135 francs; il a donc énormément augmenté. Dans les soixante-quinze ans qui suivent, il s'élève d'une façon prodigieuse et atteint 261 francs. La terre aurait presque triplé en cent cinquante années, elle aurait presque doublé en un demi-siècle. De pareilles fluctuations, comme on le verra plus loin, n'ont rien d'extraordinaire, qu'il s'agisse de hausses ou de baisses; mais, à des époques plus rapprochées, nous en saisissons mieux la cause.

Ce prix moyen de 261 francs l'hectare, dans le dernier quart du XIIIe siècle, est le plus haut qui

1. Sauf avertissement contraire, tous les chiffres contenus dans ce chapitre et dans les suivants sont exprimés en francs *intrinsèques* qu'il faut multiplier, pour avoir leur valeur *relative* en francs de 1895, par les coefficients indiqués dans le livre Ier, chapitre Ier. (Voir ci-dessus, p. 37.)

ait été atteint durant tout le moyen âge. Il ne devait être dépassé que dans les dernières années du XVIe siècle, à l'époque du renchérissement extrême des denrées.

Non seulement la terre semble avoir été plus chère, pendant cette courte période que pendant les trois cents ans qui la suivirent, sauf le règne de Henri III et le commencement de celui de Henri IV; mais elle l'a été presque autant que dans le premier quart du XVIIe siècle et dans le premier quart du XVIIIe. C'est un fait singulier, mais positif : la terre valut à peu près le même prix sous Philippe-le-Bel que sous Louis XIII, où elle était à 277 francs l'hectare; le même prix qu'à la fin du règne de Louis XIV et sous la régence du duc d'Orléans, où elle était retombée, après une hausse de soixante-quinze ans, à 265 francs l'hectare.

Mais à quoi s'applique la moyenne de 261 francs l'hectare sous Philippe-le-Bel? A une très petite quantité de terres évidemment, les seules qui soient alors en culture, les seules surtout qui soient dans le commerce. La première moitié du XIIIe siècle fut certainement une ère de progrès; il est vraisemblable que le défrichement et le peuplement allèrent de pair; peut-être même cultiva-t-on plus qu'on ne peupla. On en a quelque preuve en comparant le prix des terres avec le prix du blé. Ce dernier tend à baisser jusqu'en 1240. La baisse des céréales est parfaitement compatible avec l'exten-

sion de la population, *dans un pays neuf* et principalement agricole, parce que chaque nouveau laboureur produisant beaucoup plus de grain qu'il n'en consomme, le défrichement a pour conséquence une dépréciation des prix. Nous en avons un exemple aujourd'hui dans la République Argentine.

Le tout n'a dû se passer, au XIIIe siècle, que sur une petite échelle, puisque le colon libre était, comme la terre libre, une exception, que tout seigneur ne faisait valoir son bien que par les mains de serfs. Il y avait donc, sur le marché des terres, peu de marchandises et peu de marchands. Mais sans doute il y eut, jusqu'en 1300, un plus grand nombre d'hommes qui demandèrent du sol labourable, ou même du sol à défricher, qu'il n'y en eut à en offrir.

Il arriva que cette hausse extraordinaire des biens-fonds excita les convoitises des propriétaires. Ils essayèrent peut-être, au début, de faire les défrichements « en régie », selon l'expression moderne, par les bras qui leur appartenaient. Mais ces bras se trouvèrent bientôt insuffisants. N'oublions pas qu'il n'y avait que fort peu de travailleurs indépendants, que, par suite, on ne pouvait *louer* du travail, mais que, pour s'en procurer, il fallait *acheter* des travailleurs esclaves, des serfs; et que, le prix des serfs s'élevant en raison des bénéfices qu'on espérait réaliser par leur intermé-

diaire, l'opération ainsi pratiquée cessait d'être avantageuse.

Ce fut alors que l'affranchissement joua son rôle : au lieu d'acquérir les serfs d'autrui, on libéra les siens propres. On commença par les plus capables, les plus laborieux, ceux avec lesquels la spéculation serait la plus fructueuse; et on leur abandonna, en même temps que la propriété de leurs personnes, la possession d'un territoire déterminé, moyennant le paiement de redevances directes et de droits indirects. Le seigneur perdait la mainmorte, mais il gagnait des « lods et ventes »; il perdait la jouissance d'une terre qui ne lui rapportait rien, mais participait, par une combinaison de taxes dites féodales, sagement conçues, à la plus-value que prendrait ce fonds dans des mains nouvelles. Telle fut l'économie de la transformation agraire, qui s'accomplit d'un commun accord, parce que les deux parties y trouvèrent un bénéfice. Par là fut créée la propriété roturière, et la première conséquence de cette révolution, qui jetait ainsi sur le marché foncier tant de parcelles désormais négociables, et tant de laboureurs libres de les acheter et de les vendre, fut une baisse de la terre; les progrès de la population, quoique très rapides, l'étant moins cependant que ceux du défrichement. La moyenne de 261 francs descendit, de 1301 à 1325, à 222 francs l'hectare.

Même, pour qu'un semblable prix ait pu se

maintenir, il a fallu que le nombre des habitants de la France ait notablement crû durant cette période. Le prix moyen de 222 francs l'hectare, de 1301 à 1325, quoique inférieur à celui du dernier quart du siècle précédent, n'en demeurait pas moins supérieur de 60 pour 100 au prix pratiqué sous le règne de Philippe-Auguste et de plus du double à ceux de la fin du XIIe siècle. Il ne se retrouvera plus d'ailleurs que sous Henri II, dans la période comprise entre 1551 et 1575.

Notre terre labourable actuelle peut être évaluée à 1 600 francs l'hectare. Ce chiffre étant pris pour base, la *valeur* de la terre, au commencement du XIIIe siècle, est près de douze fois moindre : 135 francs de 1201 à 1225; elle n'est que six fois plus faible en 1276-1300, puis elle retombe au septième de son prix actuel en 1301-1325. Comme le pouvoir général de l'argent n'était, à cette époque, qu'environ quatre fois plus grand qu'il ne l'est aujourd'hui, on voit que la marchandise-terre a augmenté, dans le sens positif et absolu du mot, puisqu'un hectare vaut six à douze fois plus qu'il ne valait de 1200 à 1325, tandis que l'ensemble des choses susceptibles d'être vendues ou achetées, que la journée d'un manœuvre par exemple, ne valent que quatre fois plus cher.

Cette augmentation de la terre qui, de 135 francs l'hectare sous Philippe-Auguste, de 206 francs sous Saint Louis, de 261 francs sous Philippe-le-

Bel, l'a porté à 1 600 francs à la fin de notre XIXe siècle, n'a nullement été constante et ininterrompue. La hausse, au contraire, a subi de brusques reculs. Le plus important de ces reculs commence à l'avènement de la dynastie des Valois, dans la période 1326-1350. La moyenne de 222 francs tombe tout d'un coup à 108 francs. La baisse est universelle dans l'Ile-de-France, en Normandie, en Saintonge...

On ne peut attribuer cette baisse, d'autant plus significative qu'alors tout en général renchérit, qu'à l'extension immense prise en ce temps-là par les « accensements » qui accompagnaient presque toujours les affranchissements de serfs. Du coup l'équilibre ancien fut rompu; toute la terre française entra en branle. Elle fut mobilisée, morcelée, déchiquetée. En eut qui voulut, à la condition d'avoir une charrue et un bras solide. Du côté des possesseurs fonciers ce fut une panique. Il fallait suivre le mouvement ambiant, sous peine de ruine, sinon le serf, une belle nuit, déguerpissait, et n'avait que l'embarras du choix pour trouver à exploiter un sol à sa convenance.

Cette première baisse de la terre fut donc l'*indice d'un progrès*, le résultat d'un large avènement des classes laborieuses à la propriété. Une autre preuve que cette baisse tenait — entre 1326 et 1350 — à des causes purement économiques, et non aux causes politiques qui la précipitèrent plus tard,

c'est que la propriété rurale fut seule alors à s'en ressentir; les maisons continuèrent d'augmenter, aussi bien à Paris que dans les campagnes.

Au moment où l'invasion étrangère se complique d'anarchie nationale, la moyenne de l'hectare de terre est tombée de 108 francs à 83 francs (1351-1375), c'est-à-dire au tiers de ce qu'elle était cinquante ans auparavant. Alors c'est bien la misère qui cause cet effondrement, toutes les misères qui vont peser cent ans durant sur notre malheureuse patrie, et la laisseront si dévastée, si épuisée d'hommes et d'argent que l'hectare n'atteindra plus le modeste chiffre de 100 francs jusqu'au règne de François Ier : de 1376 à 1400 la moyenne se relève à 95 francs, — on avait quelque peu respiré sous Charles V et pendant les premières années de Charles VI, — mais pour retomber à 68 francs à la fin des guerres anglaises, et enfin à 48 francs (1451-1475), taux le plus bas auquel elle soit descendue pendant six cents ans.

Dans la France du xve siècle, dont les provinces, réunies un jour et disséminées le lendemain, n'ont guère de lien économique, les conséquences des dévastations sont locales. De paroisse à paroisse même, on constate de notables différences; mais, comme le désordre intérieur se greffa sur la guerre extérieure, et que tous les deux durèrent très longtemps, les régions qui avaient échappé pendant dix ou vingt ans finirent par être atteintes,

de sorte que rien ni personne ne se trouva épargné. La liste des chevaux, vaches, brebis, vaisselle, linge, vêtements et autres objets enlevés *dans une seule commune* remplit couramment de longues pages, dans les procès-verbaux du passage des « routiers ». Le routier a mis la France en coupe réglée, il se fait entretenir par le travail; c'est la glorification du brigandage, la caricature du système féodal. Cartouche souverain, capitaine de gens d'armes : « Quelle bonne vie, soupirait l'un de ces bandits respectables recueillant ses souvenirs dans sa retraite, les vilains nous pourvoyaient... nous étions servis et étoffés comme rois!... »

Le brigandage en arrive déjà à paperasser, à avoir une administration : tous les ans figurent, dans les comptes des villes (1424, etc.), une masse de rançons « pour deux chevaux », « pour deux femmes », « pour une vache... ». Ces dépenses se régularisent : on porte tous les mois quelques aulnes de brunette ou de toile à « ceux qui avaient pris les chevaux »; on offre trois chapeaux à « ceux qui ont pris les vaches ». On paye au voleur d'ici pour avoir la permission d'aller demander une sauvegarde au voleur de là-bas : « Sauf-conduit depuis la Chandeleur jusqu'à la Saint-Jean... » Et l'on est prié de ne pas oublier les secrétaires, les sous-voleurs, les coquins des divers rangs de la hiérarchie : « Au capitaine,

pour un sauf-conduit pour les mois de mai, juin et juillet, 6 livres; au clerc dudit capitaine, pour l'écriture de ce sauf-conduit et des billets, 18 sous 9 deniers ».

Que de fois, dans les baux, verra-t-on désormais cette mention de terrains : « où se trouvait anciennement une maison », — « où il y avait un village, un château! » le tout a disparu. Une masse de fermes et d'habitations rurales, désertées, figurent dans les revenus pour « néant... car elles vaquent et sont en ruines; les moulins sont en destruction depuis les guerres, et est encore, pour ce chapitre, néant... ». Il y eut, dans cette crise centenaire, deux périodes plus aiguës : l'une de 1350 à 1370, l'autre de 1410 à 1430. Les comptes seigneuriaux ne sont alors que des litanies plaintives, où chaque article de recette, porté pour zéro, se termine par une description désolée de l'état du sol : « A cause de ce, tout ou partie des habitants se sont absentés »; ou bien « nuls ne demeurent plus en ce lieu... ». Heureux quand les bourgades ne sont pas brûlées. Ces désastres furent le tombeau de bien des petites cités qui ne reparaissent plus dans l'histoire; c'est un effondrement; toute source de rente se tarit. Le midi, où l'on ne s'est presque pas battu, est aussi désolé que le nord.

La soumission à Charles VII des villes qui lui étaient hostiles n'améliora pas leur situation maté-

rielle. Dans certaines régions, il n'existait plus ni culture, ni chemin, ni délimitation de propriété; rien en un mot de ce qui annonce la civilisation. La seigneurie de Bazoches (Aisne), dont les revenus s'élevaient jadis à 1 000 livres, est réduite en 1428 à 30 livres au plus; les hommes sont « hors du pays ». Le bourg de Priers, près Soissons, est en même posture, vide : *au bout de quinze ans* il y vient un laboureur « qui ne sait à qui s'adresser pour louer de la terre », et nul ne peut lui dire à qui la terre appartient. Le territoire est en effet si défiguré que bien des gens ne retrouvent plus leurs champs.

Aux alentours de la capitale, dans le département actuel de Seine-et-Oise, ce qu'il y a de terres en friches, de « déserts » au milieu du xve siècle, est effrayant. Les dénombrements féodaux nous l'apprennent : à Brétigny-sur-Orge, « 36 sous de cens, réduits à 24 sous, puis à néant; 14 livres de cens, réduites à 10 livres, puis à rien »; et ainsi de suite.

La France fut longue à renaître; de pareilles plaies risquent même d'être mortelles. Des peuples entiers ont ainsi péri dans la suite des âges, ou bien ils sont restés infirmes, paralysés. Dans nos diverses provinces le mouvement reprit très inégalement. Les gens de Cercottes, « ville champêtre » dans l'Orléanais, avaient dû rester pendant vingt ans loin de leurs biens; leurs maisons

étaient détruites. En 1441, « sachant notre délivrance des mains des Anglais », ils reviennent peu à peu. La fourmilière humaine, dispersée, décimée, se risque timidement à reprendre son œuvre. La population d'ailleurs était fort diminué; la fameuse peste de 1348 avait, au début, largement fauché les hommes; les violences innombrables, pain quotidien de tout un siècle, agrandirent les vides à leur tour.

Comparé à son prix actuel de 1 600 francs, le prix de 48 francs pour l'hectare de terre, dans la deuxième moitié du xve siècle, n'en représente que la *trente-troisième* partie. Ce chiffre de 48 francs n'est du reste qu'une moyenne que beaucoup de provinces n'atteignent pas : dans l'Ile-de-France, l'hectare, que nous avons vu à 243 francs en 1301-1325, est subitement tombé à 69 francs en 1351-1375, période des Jacqueries et des émeutes autour de la capitale; pour s'affaisser ensuite à 45 francs, sans doute par suite du voisinage des armées. Il s'abîme en Champagne et en Berry, sous Charles VII, au chiffre de 20 francs, lequel n'est pas alors si invraisemblable qu'il paraît; car, en Saintonge, l'hectare n'en vaut que 16; il n'en vaut que 10 en Dauphiné. Plus favorisés, l'Auvergne et le Limousin demeurent à 39 francs; la Normandie, après avoir résisté plus longtemps que les autres régions, était tombée à 23 francs en 1426-1450. Dans Paris même, je veux dire dans notre Paris de

1895, sur l'emplacement actuel de nos rues de Sèvres et de Vaugirard, on vend, en 1447, 128 ares de terre en culture sur la base de 49 francs l'hectare.

C'est seulement depuis les dernières années du règne de Louis XI jusqu'au commencement de celui de Louis XII, que la reprise se fait sentir sur les biens-fonds. La moyenne, qui avait été dans le quart de siècle précédent de 48 francs, s'élève à 97 francs; elle restait inférieure de moitié à ce qu'elle était sous les derniers Capétiens directs. Cependant, si l'on tient compte de ce fait que la puissance d'achat de l'argent n'avait cessé de hausser dans tout le cours du xve siècle, la hausse de ces vingt-cinq années deviendra particulièrement frappante : 97 francs de Louis XII en valaient presque 145 de Jean le Bon.

Il faut aussi considérer que, depuis cent cinquante ans, des générations entières de riches avaient été plongées dans la misère; les Français de 1500 étaient une nation toute neuve qui sortait des ténèbres et revoyait le soleil. Dans cette nuit séculaire les terres avaient, en très grande partie, changé de mains; et ceux qui avaient acheté sur le pied de 70 ou de 50 francs l'hectare, s'estimaient très heureux de la plus-value énorme de leurs immeubles, et n'imaginaient pas qu'ils eussent précédemment valu davantage. De fait la nation se retrouvait, au commencement du xvie siècle,

dans des conditions presque identiques à celles où elle avait été deux cent cinquante ans auparavant : peu de bras et beaucoup de terres. Les bras étaient donc chers; la terre, et par suite les produits de la terre, bon marché. C'est là par excellence l'état avantageux à la classe des travailleurs.

L'augmentation de la terre semble, à vrai dire, subir un temps d'arrêt de 1501 à 1525. Même les prix de plusieurs provinces, qui avaient haussé à la fin du xve siècle, paraissent s'alourdir au commencement du xvie. Cependant « la *tierce partie* du royaume, écrit Seyssel, le panégyriste du règne, est réduite à culture depuis trente ans... ». Mais c'est là précisément ce qui retarde la plus-value de la propriété foncière.

La population était très faible sous Charles VIII, elle l'était plus que du temps de saint Louis; et à mesure qu'elle s'accroissait, on mettait, ou mieux on remettait en valeur une masse de fonds qui avaient été abandonnés. C'est même pour ce motif que le blé, et en général le coût de la vie augmente peu, et que les salaires ne baissent pas, quoique le peuplement progresse, parce que l'agriculture absorbe tout le surplus de production humaine et en tire un supplément de denrées et de matières premières correspondant.

Cet état de choses était forcément limité dans sa durée. Il vint un moment où la population fut

plus abondante, où les terres furent moins offertes, et où par conséquent elles montèrent. L'hectare labourable passa de 95 francs (1501-1525) à 241 francs (1551-1575) et à 317 francs en 1576-1600. Le XVIe siècle, *à ne considérer que la valeur intrinsèque du métal*, aurait donc été l'époque de la plus forte hausse de la propriété foncière. Mais il faut tenir compte de la baisse du pouvoir de l'argent, conséquence de la découverte de l'Amérique. Par suite, les 95 francs de Louis XII valent environ 160 francs de Charles IX et 210 francs de Henri III, et la hausse *absolue* de l'hectare de terre n'est pas, comme elle paraît au premier abord, de plus de 200 pour 100, mais seulement de 50 pour 100.

Toutefois, et cette observation est capitale, c'était un gain véritable, une chance inespérée pour les propriétaires du XVIe siècle, que celle de traverser la plus grosse crise pécuniaire des temps modernes, et sans doute la plus rapide que le monde ait jamais connue, — sans en être le moins du monde affectés pour leur compte personnel, et même en y trouvant un bénéfice positif.

Les prix du XVIe siècle ne sont pas le signe de la valeur agricole des fonds, de leur fertilité respective. Il existe alors un élément prépondérant de plus ou de moins-value, depuis 1560, où le royaume est en proie aux guerres de religion : c'est la sécurité relative de l'exploitation. Et cet élément, pour qui connaît dans le détail les désastres dont ces

luttes furent la cause, suffit amplement à expliquer les caprices apparents des prix.

On revit, quoique sur une moindre échelle, et surtout durant moins de temps, les horreurs oubliées des générations nouvelles. « Qui n'en aura goûté ne les croira », nous dit Montaigne. Et le proverbe était « qu'où les reîtres ont passé, on n'y doit point de dîmes ». Les efforts des chefs de troupes régulières, en vue de maintenir quelque vestige de discipline, les soudards « branchés » à quelque arbre de la route, avec les robes de femme et les ustensiles de ménage qu'ils avaient dérobés, n'étaient pas pour effrayer la tourbe des petites bandes papistes ou huguenotes, royales ou impériales, qui, dans leurs zigzags multipliés à travers le plat pays, cognaient à qui mieux mieux sur la tête de turc de l'infortuné « Jacques Bonhomme ». Les denrées de première nécessité, ne pouvant ni circuler, ni même être toujours produites en quantité suffisante, augmentèrent dans des proportions phénoménales; les hauts prix du blé, de la viande, contribuaient à aggraver la misère.

On risquerait cependant d'exagérer si, de traits épars, dont on ferait masse, on traçait un tableau poussé au noir plus qu'il ne convient. Le XVIe siècle n'est pas accablé sous le poids de ses malheurs, comme l'avait été, chez nous, le XVe. Il lutte, il ne perd pas courage. Si l'état matériel eût été aussi épouvantable que précédemment, la propriété fon-

cière n'eût pas augmenté, comme on vient de le dire, de 1526 à 1600. Il y avait des provinces exclusivement catholiques et d'autres exclusivement protestantes où l'on se battait moins; et, dans les dernières, à partir de la mort de Henri III, on respira. On ne se doute plus alors, en certaines parties du Languedoc, des luttes qui ensanglantent le nord du royaume; mais aussi que de plaies à panser! La campagne de Nimes, « *jadis* voluptueux jardin de tout plaisir et abondance », disait-on en 1592, était en grande partie abandonnée, « à raison des ravages, brûlements, dégâts ». Dans l'ouest (1598), le roi Henri, allant de Nantes à Rennes à travers un pays ruiné, ne pouvait s'empêcher de dire : « Où ces pauvres Bretons prendront-ils tout l'argent qu'ils m'ont promis? » Dix ans plus tard, quoique la restauration marchât bon train, les traces de tant de destructions attristaient encore les regards. Les voyageurs d'alors parlent sans cesse des villages ruinés qu'ils rencontrent sur leur route.

CHAPITRE VII

VALEUR DES TERRES LABOURABLES (1600 A 1800); DES PRÉS, VIGNES ET BOIS (1200 A 1800)

Le début du XVIIe siècle se signale, comme on sait, par une prospérité agricole semblable à celle qui avait marqué le commencement du siècle précédent, mais plus rapidement conquise. La distance est énorme entre l'entraînante reprise des affaires, de l'affaire en particulier la plus urgente, celle de la production du blé, au sortir des guerres de religion, pendant les années bénies où régnait Henri IV, où Sully administrait, où Olivier de Serres écrivait, et la période stagnante du XVe siècle qui suivit la guerre de Cent ans.

Au XVe siècle, la crise avait été si épuisante pour le patient français, qu'il resta longtemps prostré, exsangue, entre la vie et la mort. Au

XVIe siècle, on avait dévasté, mais aussi on avait défriché : on avait fait un fameux gaspillage de vies humaines, pourtant on avait toujours réparé les brèches et, tant bien que mal, la population depuis 1500 avait augmenté. Ce règne si court, demeuré si populaire dans les masses paysannes, dont l'instinct historique ne se trompe pas, cette douzaine d'années paisibles amassa au sein de la nation des économies, sur lesquelles elle vécut un demi-siècle; économies auprès desquelles le trésor de la Bastille, dissipé, lui, en six mois, représentait à peine quelques liards.

Pourtant, et ceci prouve combien les chiffres isolés signifient peu de chose s'ils ne sont convenablement interprétés, la terre baissa de prix et plus encore de revenu. L'hectare labourable, que nous avons laissé à 317 francs de valeur vénale (1576-1600), nous le retrouvons en 1601-1625 à 277 francs. Cette baisse toutefois était plus que compensée par la hausse du pouvoir de l'argent, car la vie fut beaucoup moins chère sous Henri IV que sous Henri III. Et si l'on tient compte de ce fait que, d'une date à l'autre, les défrichements se développèrent, on verra que la propriété rurale, *dans son ensemble*, a gagné bien davantage que chaque hectare de terre, pris isolément, ne paraît avoir perdu en prix. C'est, du reste, un phénomène que nous avons déjà constaté aux siècles antérieurs, que celui d'époques où le progrès de

l'agriculture, se traduisant par une extension des surfaces cultivées, a pour effet une baisse provisoire des prix.

Avec la mort de Henri IV cessa le « bon ménage » du royaume, et le progrès, du moins cette partie du progrès dont un gouvernement encore rudimentaire comme celui de 1610 pouvait être l'artisan, s'arrêta. Mais la régence de Marie de Médicis a été peinte sous des couleurs trop noires par les historiens politiques, qui n'ont pas suffisamment pris garde que les intrigues de cour n'empêchent pas le blé de pousser, et que la machine officielle pouvait se détraquer tant soit peu, en ce temps-là, sans que le pays en souffrît outre mesure. Ce fut le cas de la période 1610 à 1620. La reprise des hostilités religieuses vint altérer cette quiétude, sans que l'on puisse prendre au pied de la lettre les doléances d'États provinciaux, tels que ceux de Normandie, qui se plaignent chaque année qu'on les écorche, qu'ils vont mourir..., qu'ils sont morts..., et qui disent en 1626 que « la famine a obligé chacun, ces dernières années, à chercher sa nourriture aux herbes, racines et autres choses jusqu'ici non connues pour le vivre des hommes... ».

Le blé n'avait coûté de 1601 à 1625 que 14 francs l'hectolitre, un tiers moins que précédemment, tandis qu'il vaudra 19 francs de 1625 à 1650. L'augmentation prodigieuse des charges publiques, qui signale le ministère si glorieux, mais si lourd,

de Richelieu, et qui permit d'assurer la grandeur morale du pays, ne contribua pas, on le devine, à sa prospérité matérielle. La valeur des terres s'éleva pourtant — de 277 à 308 francs — maintenue par le prix exagéré de produits peu abondants, au lieu de l'être, comme du temps de Sully et de Colbert, par l'abondance des mêmes produits vendus bon marché. C'est même ce qui explique que la propriété foncière n'ait augmenté que d'un dixième, pendant que le blé haussait de plus d'un tiers.

Si quelque comparaison avec nos voisins pouvait adoucir nos misères, la vue de l'Allemagne, qui avait souffert plus, et plus longtemps que nous, offrait ce genre de consolations. Il fut enduré pendant quarante ans, dans la moitié du Saint-Empire, d'effroyables maux dont le souvenir dut être malaisé à effacer. Le prix de la vie, de 1626 à 1650, fut en Alsace, l'une des contrées pourtant les plus ménagées, aussi élevé au moins que de nos jours, et les salaires y étaient moitié moindres.

La période suivante, au contraire (1651-1675), fut en France une des plus fécondes pour l'industrie agricole : la terre passa de 308 à 481 francs l'hectare; tandis que les céréales baissaient d'un cinquième : de 19 à 16 francs pour l'hectolitre de blé.

La hausse de la valeur vénale des terres, dans

les trois premiers quarts du XVIIe siècle, était un pur gain pour ses possesseurs. Elle n'était nullement en rapport avec la diminution de la puissance d'achat de l'argent, depuis Henri IV jusqu'à la fin du ministère de Colbert. Les salaires mêmes, durant cette période, avaient plutôt baissé. C'est là un fait important à retenir, parce que les propriétaires fonciers sont enclins à présenter la hausse des biens-fonds comme la cause, ou le résultat, de la prospérité générale d'une nation, et la dépréciation des immeubles, au contraire, comme le signe d'une misère universelle. Il n'en est rien; on l'a vu précédemment, on le verra encore par la suite. Le prix des denrées ne s'est jamais proportionné au prix des terres; et le taux des salaires n'a suivi, dans ses évolutions de hausse et de baisse, ni le prix des terres, ni le prix des grains.

Cette augmentation presque ininterrompue de la propriété foncière, depuis la fin du XVe siècle jusqu'au troisième quart du XVIIe, allait d'ailleurs avoir un terme. Plus que les grains, plus que les salaires, le capital immobilier allait se ressentir de la crise qui signale le dernier tiers du règne de Louis XIV. De 481 francs en 1651-1675, l'hectare de terre labourable tombe à 375 francs en 1676-1700. Le *krach* des terres s'accentua encore de 1701 à 1725; l'hectare ne valut plus alors que 265 francs. Il n'avait jamais été aussi bas depuis Henri II; en moins de cinquante ans la propriété

foncière avait perdu 45 pour 100 de sa valeur. Il est juste d'ajouter que, sur cette crise créée par des fautes politiques, par une mauvaise administration, était venue, dans les premières années du XVIIIe siècle, se greffer une hausse du pouvoir de l'argent, hausse purement économique, et qui n'avait aucun caractère calamiteux.

En présence de deux faits d'ordre si divers, l'un national, l'autre universel, l'un moral, l'autre métallique, qui ont alors motivé l'avilissement des terres, il est assez difficile de déterminer la part de chacun, de distinguer en un mot la faute des hommes et celle des événements.

Toutefois on remarque que les terres, qui étaient descendues beaucoup plus vite que toutes les autres marchandises, se relèvent, de 1726 à 1750, tandis que le blé et les salaires diminuent. A partir du milieu du XVIIIe siècle jusqu'à 1790, la hausse s'accélère et s'emporte, avec une vivacité qui dépasse beaucoup ce qu'on a vu de nos jours. C'est sans nul doute à cette époque que se produit le plus formidable mouvement ascensionnel dont nos annales économiques aient gardé la trace. La terre labourable, qui avait passé de 265 à 344 francs sous le ministère de Fleury, monta à 515 francs, de 1715 à 1775, et à 764 francs l'hectare, de 1776 à 1800. Elle avait donc triplé en cent ans, ou mieux en quatre-vingt-dix ans; car les renseignements sur l'époque révolutionnaire, où la plupart

des chiffres sont exprimés en assignats, font presque entièrement défaut.

Il n'a été jusqu'ici question que du sol labouré; nous devons examiner aussi, pour nous rendre compte de leur valeur, les autres natures de fonds : prés, vignes et bois. La moyenne de l'hectare de prés avait été, au XIIIe siècle, de 497 francs pour l'ensemble de la France, contre 215 francs pour la moyenne des labours. Au XVe siècle, elle n'est plus que de 154 francs contre 75 francs pour la terre labourable. Comme on le voit, ces deux genres de sols avaient baissé d'une époque à l'autre à peu près dans la même proportion, des deux tiers; mais la différence de prix du labour avec la prairie reste beaucoup plus grande que de nos jours.

Aujourd'hui le labour est estimé 1 600 francs, et la prairie 2 600 francs l'hectare; le premier égale donc près des *deux tiers* du second; tandis qu'au moyen âge et dans les temps modernes, jusqu'à la fin du règne de Louis XV, il n'en valut pas même la moitié. On ne peut attribuer ce changement qu'à la création des prairies artificielles, depuis la fin du XVIIe siècle jusqu'à nos jours; et ce haut prix relatif des prés, correspondant à un prix également très élevé du foin aux siècles passés, est d'autant plus curieux qu'il existait alors une masse énorme de pacages banaux, et que ces pacages pourraient passer pour avoir fait aux prairies privées une heureuse concurrence. On voit qu'il n'en

est rien; puisque aujourd'hui où ils sont supprimés, le nombre des têtes de bétail élevé dans notre pays est beaucoup plus grand qu'autrefois, et les prés sont cependant beaucoup moins chers en comparaison des fonds destinés aux céréales.

Les vignobles avaient valu, au moyen âge, des sommes plus importantes encore que les prés. On sait que, loin d'être plus particulièrement cantonnée, comme de nos jours, dans un certain nombre de provinces, la vigne était alors cultivée à peu près dans toute la France, y compris les districts qui lui paraissent le plus réfractaires, tels que la Normandie, la Picardie ou l'Artois. Cela tenait, non pas à ce qu'il faisait alors plus chaud, ainsi que quelques personnes l'ont assez naïvement avancé, mais à ce que les populations du nord et de l'ouest se contentaient le plus souvent d'un terrible verjus, qui se présentait sur les tables sous le pseudonyme de vin. Les riches, d'ailleurs, faisaient venir du midi ou de Bourgogne une boisson plus potable. La question n'était pas, en ce temps, d'obtenir des produits remarquables, mais bien d'avoir des débouchés; le meilleur vin se vendait mal s'il était loin d'une ville, et le plus médiocre s'enlevait avec rapidité, si les consommateurs étaient à proximité du lieu où il se récoltait.

C'est ainsi que les vignobles parisiens, ceux des départements de la Seine et de Seine-et-Oise, se vendent couramment sous saint Louis 900 francs

l'hectare, pendant que les vignobles champenois ne valent que 700 francs et ceux de Touraine 500 francs. Une vigne à Champrosay, près Corbeil, va jusqu'à 1 600 francs l'hectare en 1300; et, chose incroyable, tandis que le prix le plus bas qu'il nous ait été donné de recueillir est celui d'une vigne de Languedoc, dans le Gard, que l'on achète pour 15 francs l'hectare en 1181, c'est en Normandie, près de Mortain, que nous avons noté le prix le plus élevé : 2 300 francs l'hectare, en 1227.

De pareilles anomalies s'expliquent par ce fait, que du terrain où le raisin mûrissait passablement, en Basse-Normandie, devait être fort recherché et très rémunérateur, tandis que dans le midi, où le vin était à très bon marché, une vigne médiocre pouvait aisément tomber à rien. Du XIVe au XVIe siècle, les mêmes conditions économiques produisent les mêmes effets, si contraires à ceux de nos jours qu'on semble vraiment, en les constatant, énoncer une paradoxale folie : plus les vignes sont malchanceuses, moins leur vin est généreux, et mieux elles se vendent. Au contraire, plus le climat était favorable à la culture de la vigne, plus les vignes, étant nombreuses, diminuaient de prix. De plus, les règlements locaux faisaient un devoir aux régnicoles de chaque province de ne laisser pénétrer dans leur cave les produits d'une récolte étrangère qu'après avoir vidé les futailles du cru jusqu'à la

dernière goutte. C'était ainsi qu'on entendait alors le protectionnisme.

En compensant tous les écarts dans des moyennes séculaires, qui permettent d'apprécier la valeur de cette nature du sol, nous remarquons que l'hectare de vigne a valu 580 francs, de 1201 à 1300, 412 francs de 1301 à 1400, 272 francs de 1401 à 1500, enfin 448 francs de 1501 à 1600. Les vignes, comme les prés, coûtaient donc plus cher au moyen âge que depuis la renaissance. Nous savons, en effet, que la culture de la vigne prit, au XVIe siècle, une extension considérable. Des étendues immenses furent alors dérobées aux céréales, en Bourgogne notamment, pour être couvertes de ceps. L'histoire des dîmes ecclésiastiques, dont la substance se modifie ainsi à travers les âges, nous l'apprend.

Sous Colbert, les vignes qui, dans la première moitié du XVIIe siècle, avaient valu 590 francs, s'élevèrent à 860 francs. C'est toujours le Languedoc qui occupe le dernier rang, à 65 francs l'hectare, et l'Ile-de-France qui tient la tête à 1 300 francs. La moyenne de la vigne normande continue à dépasser celle de la vigne bourguignonne. Celle-ci vaut 780 francs l'hectare en 1666 dans 150 communes de la Côte-d'Or et de Saône-et-Loire, où les crus sont classés, d'après leur valeur vénale, dans un tout autre ordre que celui que nous leur attribuerions aujourd'hui. Ainsi le

vignoble le plus haut côté est celui de Santosse, où l'hectare vaut 3 700 francs; Meursault et Pommard viennent ensuite à 1 818 francs, puis Volnay et Musigny de 1 500 à 1 800 francs. Le clos de Vougeot n'est évalué qu'à 902 francs l'hectare, celui de Beaune, jadis le plus renommé, qu'à 740 francs, et ceux des environs de Nuits qu'à 360 francs.

A cette époque, on pouvait vendre jusqu'à 1 800 francs un hectare planté de ceps de choix dans l'arrondissement de Versailles! Et cependant les Bourguignons n'avaient pas à se plaindre; leur propriété vinicole avait beaucoup plus progressé depuis trois siècles que n'avait fait celle des Parisiens.

Il n'en est pas de même des prés de l'Ile-de-France par rapport aux herbages des autres provinces. La moyenne des départements riverains de Paris fut de 1 400 francs l'hectare au commencement du XVIIe siècle et de 2 000 francs à la fin; à la même date les prés de Normandie ne valaient que 800 francs et ceux de Berry que 500 francs. Ces différences tenaient évidemment au développement de la population dans le rayon d'approvisionnement de la capitale, à l'espèce de monopole dont jouissaient les prairies qui y étaient situées.

Sous le règne de Louis XVI, ce privilège de situation avait en partie cessé. De 1775 à 1790, les progrès de la circulation permirent au bétail de

toute la France de venir faire concurrence au bétail des départements voisins de Paris. Les cultivateurs du centre, de l'ouest et du nord commençaient à se disputer la clientèle de la capitale. Aussi les prés du Berry haussaient-ils, durant le XVIIIe siècle, de 175 pour 100; tandis que ceux de Seine-et-Oise, de l'Aisne et de Seine-et-Marne ne montaient, dans le même laps de temps, que de 33 pour 100.

La question du transport, celle des difficultés plus ou moins grandes de l'exploitation, qui joue un rôle capital dans la valeur d'une marchandise aussi encombrante que le bois, même en un pays comme la France actuelle, sillonnée pourtant de mille routes terriennes et fluviales, devait avoir jadis une importance prépondérante, susceptible de faire monter une futaie à des taux relativement très hauts, ou de la réduire à un prix dérisoire. On n'est nullement surpris de trouver des hectares de bois au XIIIe siècle à 200 francs aux environs de Paris, à 50 francs en Normandie et à 12 fr. 50 aux environs de Cambrai. Sans doute, parmi ces surfaces, qualifiées de bois, il y a bien des vides, une bonne part de landes stériles. Au XVe siècle, lorsque la charrue, loin d'empiéter sur les arbres, fuyait devant eux et leur rendait ses conquêtes antérieures, lorsque la forêt s'élargissait sans obstacle, s'étendait en tache d'huile, sur les emplacements embroussaillés par l'abandon, désertés par le

labour, les prix de 10 et 12 francs l'hectare se rencontrent sans cesse.

Aux XVIe et XVIIe siècles, le mouvement s'opéra en sens inverse : la moyenne de l'hectare de superficie boisée s'éleva à 175 francs à l'avènement de Henri IV; elle était de 400 francs à la veille de la Révolution.

CHAPITRE VIII

REVENUS DES DIFFÉRENTES NATURES DE SOLS (1200 A 1800)

Ce qui vient d'être dit sur la valeur des propriétés rurales me dispenserait de parler de leur revenu, si ce revenu avait toujours été avec le capital dans un rapport immuable, depuis le moyen âge jusqu'à nos jours. On sait qu'au contraire ce rapport, qui était jusque vers la fin du xve siècle de 10 pour 100, n'était évalué au milieu du xvie siècle qu'à 7 pour 100, et qu'on ne l'estimait plus, il y a dix ans, qu'à 3 ou 3,33 pour 100. Il suit de là qu'un capital foncier de 1 000 francs, qui rapportait 100 francs au xiiie siècle, n'en rapporte plus aujourd'hui que 30, et que, si ce capital a décuplé depuis saint Louis jusqu'à notre république de 1895, s'il s'élève aujourd'hui à

10 000 francs au lieu de 1 000, son revenu n'aura pourtant que triplé et sera de 300 francs au lieu de 100. On est amené à se demander, en présence de ce changement de rapport, si c'est le capital qui a augmenté plus que le revenu, ou le revenu qui a augmenté moins que le capital, quel est celui dont la hausse est normale, du capital ou du revenu.

Recherche qui paraît, au premier aspect, aussi singulière que celle qui servit de base à la discussion, puis au duel, de deux gardes du corps, dont le premier prétendait, sous la Restauration, que la duchesse de Berry avait un œil plus grand que l'autre, tandis que le second soutenait *au contraire* qu'elle avait un œil plus petit que l'autre. Seulement ici nous ne comparons pas l'augmentation des revenus à l'augmentation des capitaux, mais bien l'une et l'autre de ces plus-values à une commune mesure, qui est l'augmentation générale de toutes les marchandises, salaires, denrées, etc. Ceci suffit à nous convaincre que la hausse de la valeur des *terres exploitées*, depuis le XIIIe siècle jusqu'à nos jours, est une hausse tout à fait exceptionnelle; que quel que soit le rapport du prix des hectares labourables de 1200 à 1800, avec le prix des mêmes hectares en 1895, ils ont toujours été beaucoup moins chers, comparativement à notre terre actuelle, que les autres marchandises en l'ont été par rapport aux marchandises actuelles

similaires. La terre a augmenté infiniment plus que le pouvoir de l'argent n'a baissé.

Aux XIIIe et XIVe siècles, où la puissance d'achat de l'argent était quatre fois et demie et trois fois plus grande que de nos jours, le prix de la terre était *huit* fois plus bas (1201 à 1300), puis *quatorze* fois plus bas qu'aujourd'hui (1301 à 1400). Au XVe siècle, où l'argent valait cinq ou six fois le nôtre, la terre valait *vingt-deux* fois moins que la nôtre. Au XVIe siècle enfin, où l'argent était de cinq à deux fois et demie plus cher que celui de la fin du XIXe siècle, la terre coûtait *dix fois* moins qu'elle ne coûte présentement.

Ainsi, tandis que le propriétaire mobilier est celui qui a été le plus malmené depuis sept cents ans; tandis que les ouvriers ont été très diversement traités selon les époques, et que notamment leur situation matérielle avait fort empiré depuis le milieu du XVIe siècle jusqu'à la Révolution; les propriétaires fonciers se voyaient investis d'un privilège qui sembla impérissable jusqu'à ces dernières années. Et, la tradition aidant, ils s'étaient si bien habitués à voir le capital foncier s'élever avec le prix de la vie, qu'ils n'admettent aucun mouvement en arrière, et considèrent comme une spoliation la cessation d'un état de choses, consacré à leurs yeux par une expérience de quatre siècles.

Comparez le chemin respectivement parcouru,

depuis le milieu du moyen âge, par les possesseurs des biens meubles et immeubles : supposez deux propriétaires de 1 000 tournois, ou 21 750 fr., en 1200, dont l'un fait valoir son argent en prêts mobiliers, au taux de 20 pour 100 et en retire peut-être 4 500 francs par an, et dont l'autre le place en fonds de terre. Ce dernier peut acheter alors 161 hectares à 135 francs chacun, qui lui rapporteront 2 170 francs. En 1400, les 1 000 livres, ou 6 850 francs, ne représentent que 77 hectares à 89 francs. Cependant le propriétaire de 161 hectares du XIIIe siècle en retire encore, malgré la dépréciation de son fonds, 1 430 francs, à peu près autant que le capitaliste peut tirer de ses pièces de monnaie à 20 pour 100.

En 1600, l'hectare vaut 277 francs au lieu de 89, et les 1 000 livres ne valent que 2 390 francs. Par suite, le propriétaire d'argent ne pourra plus acheter que huit hectares et demi avec ce même capital nominal qui, dans les siècles passés, lui en eût donné 77 ou 161. Ses 2 390 francs placés à 8 pour 100, en rentes d'état ou en « offices » publics, lui rendront au maximum 200 francs par an, tandis que le maître des 161 hectares jouira annuellement d'un revenu de 2 254 francs. La distance qui sépare ces deux hommes s'accroîtra encore jusqu'à la Révolution, jusqu'à nos jours. En 1790, après les péripéties des deux derniers siècles, et les alternatives de succès et de revers par les-

quelles ils ont passé, les héritiers de ces deux individus sont replacés face à face : le rentier n'a plus que 950 francs, et n'en tire qu'un intérêt de 47 fr. par an; le terrien, avec ses 161 hectares du XIIIe siècle, possède un capital de 122 500 francs qui lui rapporte 4 250 francs. Au lieu de 161 hectares que son aïeul eût pu acheter jadis, le propriétaire de bien meuble ne pourrait pas, avec son reste de fortune, en acheter beaucoup plus d'*un*, au jour de la Révolution, puisqu'il ne dispose plus que de 950 francs et que l'hectare alors en vaut moyennement 760.

Il nous reste à comparer la propriété foncière de 1790 avec la propriété foncière actuelle : l'hectare de terre labourable, aujourd'hui évalué en France à 1 600 francs, a donc un peu plus que doublé depuis cent ans, puisqu'il valait 760 francs en 1790. Il en est de même de l'hectare de pré, passé de 1 240 à 2 600 fr. Les vignes atteignent avec peine cette proportion; de 1 312 fr. elles ont monté à 2 600 fr. Les bois, au contraire, la dépassent : de 400 francs ils se sont élevés à 900 francs l'hectare. Le revenu a crû parallèlement au capital, mais plus faiblement, puisque, au lieu de 3 1/2 pour 100, il n'est plus estimé de nos jours qu'à 3 pour 100 de la valeur des immeubles ruraux. L'hectare de labour rapporte ainsi 50 fr., au lieu de 26; la prairie, 86 francs au lieu de 44; la forêt, 30 francs au lieu de 14.

L'histoire de l'agriculture au XIXe siècle demeurant en dehors de notre sujet, nous n'avons pas à rechercher si cette augmentation s'est produite d'une manière régulière, périodique, de 1790 à 1895, ou si, au contraire, elle a procédé par bonds rapides, suivis de reculs, comme aux siècles antérieurs. Sous nos yeux mêmes, un de ces reculs vient de se manifester depuis quinze ans, à la suite de la hausse du demi-siècle précédent. Sans qu'il soit besoin de statistique, nous sommes fondés à croire que les troubles de la Révolution, et surtout les guerres du premier empire, ont ralenti le progrès agricole qui avait pris sous Louis XVI un très grand essor.

Des contrées où la hausse s'était produite dans la première partie du siècle, de 1820 à 1850, ont relativement peu progressé dans la seconde. Depuis l'établissement des chemins de fer, de 1851 à 1879, l'administration des contributions directes a trouvé, pour la propriété non bâtie, une plus-value moyenne de 43 pour 100. Or cette augmentation, qui dans l'Allier, l'Aude, les Landes, dépasse 100 pour 100, tombe à 6 pour 100 en Meurthe-et-Moselle, à 3 pour 100 dans les Vosges. Peut-être est-ce ici le résultat de la guerre de 1870 et des craintes d'une guerre future; sans doute aussi les contrées qui ont le plus gagné à la transformation des moyens de transport sont celles à qui les débouchés manquaient, et tel n'était point le cas de la plaine lorraine.

La terre n'a donc pas augmenté partout aux mêmes époques, ni dans la même proportion; quelques exemples pris au hasard font toucher du doigt ces différences : le domaine de Murs, dans le Cher, passe de 36 000 francs en 1782, à 109 000 francs en 1845, et à 460 000 francs en 1873. Dans le Nord, l'hectare à Flers coûte 2 700 francs en 1776, 4 100 en 1820, 7 500 francs en 1870. La terre patrimoniale des Jumilhac, dans le Périgord, vendue 192 000 francs en 1808, était revendue 300 000 francs au financier Ouvrard, en 1811, et atteignait, dans des mutations successives, le prix de 500 000 francs en 1828, et de 1 million en 1862.

Les domaines, qui tous contenaient en général une part plus ou moins grande de terres *en friche*, ne peuvent servir à comparer les prix réels des fonds *en culture*, aujourd'hui et en 1790; parce que, de l'augmentation dont ils ont profité, il faut déduire les dépenses de défrichement et d'améliorations diverses dont ils ont été l'objet. Ce sont les moyennes, tirées d'un grand nombre de prix et de revenus de terre en pleine exploitation, dès le règne de Louis XVI, qu'il faut mettre en regard des moyennes que nous fournissent les statistiques récentes. Pour l'ensemble de la France, le revenu de 26 francs l'hectare, en 1790, représente, en tenant compte du pouvoir double de l'argent, une somme de 52 francs actuelle, et équivaut par conséquent au revenu moyen de 50 francs

que le propriétaire foncier retire aujourd'hui de ses biens.

Mais tandis que le revenu foncier n'est passé que de 38 francs à 46 francs dans le Comtat-Venaissin, de 27 francs à 42 francs en Saintonge et Angoumois, — ce qui, en raison de la baisse de la puissance d'achat des métaux précieux, revient à dire qu'il a baissé, dans ces provinces, — il a monté de 43 francs à 160 francs en Flandre, de 30 francs à 87 francs en Normandie; ce qui constitue, même avec l'avilissement de la monnaie, des plus-values *réelles* de 86, de 45 pour 100 sur le revenu antérieur. En faisant le même calcul pour l'Alsace, la Lorraine et le Maine, on trouve des augmentations positives de 43 pour 100; on en trouve de 13 pour 100 dans l'Orléanais, de 9 et 10 pour 100 dans la Bourgogne et le Dauphiné, de 5 pour 100 seulement dans l'Ile-de-France, où l'hectare rapportait 38 francs en 1790, et n'en rapporte aujourd'hui que 80.

Pris en bloc, le revenu des diverses provinces de France a augmenté davantage, de 1701 à 1790, que de 1790 à 1895, puisque, en 1701, il était de 11 fr. 40, valant 34 *de nos francs actuels*, et qu'en 1790 il était de 26 francs, correspondant à 52 francs d'aujourd'hui. Il y avait eu, entre les deux dates, une hausse positive de 50 pour 100; tandis que de 1790 à 1895 il n'y a qu'égalité d'intérêt. Mais il semble que la propriété foncière serait mal venue

à se plaindre, puisque son revenu de 1895 lui permet de satisfaire autant de besoins ou de jouissances, que le permettait le revenu, moitié moindre d'il y a cent ans.

La terre française était, en 1790, la plus chère de tout le continent et du monde entier; seuls les districts de l'Italie du Nord pouvaient lui disputer le premier rang. Notre territoire demeurait cependant, il y a un siècle, — et demeure encore aujourd'hui, quoiqu'il ait doublé de prix, — inférieur, sous le rapport de la valeur vénale et du revenu, à celui du monde romain.

Cette moyenne actuelle semble plutôt appelée à descendre qu'à monter, en raison de la facilité grandissante des communications. Les 30 millions d'hectares de l'Autriche, il y a dix ans, rapportaient moins de 22 francs l'hectare. Si les bonnes terres d'Égypte peuvent se louer 84 francs, quoique le froment ne vaille, dans le Delta, que 12 francs l'hectolitre, c'est que leur rendement est très supérieur au nôtre.

Ici, nous sommes parvenus à tirer parti de tous nos fonds, quelque mauvais ou médiocres qu'ils puissent être. La spéculation agraire a enrichi depuis sept cents ans de nombreuses générations de paysans, devenus peu à peu propriétaires; et cette richesse même, représentée par le fermage, constitue notre infériorité vis-à-vis des contrées encore vierges. Au Japon, la terre à riz vaut

actuellement 2 200 francs et les autres 700 francs l'hectare, mais les forêts et les terres incultes ne valent que 12 francs. Dans la République Argentine, le sol coûte 1 000 francs l'hectare aux environs de Buenos-Ayres; il descend pour les régions tout à fait en friche jusqu'à 10 francs. En Californie, la terre se vendait 17 francs l'hectare, il y a vingt ans; le gouvernement des États-Unis a pu céder, à des conditions beaucoup meilleures, les immenses étendues qu'il avait achetées à la tribu des Osages, à raison de 5 000 francs de rente pour 20 millions d'hectares, soit 0 fr. 01 par an pour 40 hectares.

Dire que le revenu d'un hectare de labour, de pré, de vigne et de bois de la France actuelle soit le *double*, ou environ, de ce qu'il y était il y a cent ans, cela ne veut pas dire du tout que le revenu agricole de notre patrie, *pris en masse*, n'ait fait que *doubler* d'une date à l'autre. On évalue communément aujourd'hui ce revenu net de la propriété rurale à 2 milliards 400 millions, ce qui correspond effectivement à un peu moins de 50 francs l'hectare. Si le revenu de 26 francs que nous avons trouvé pour la *terre labourable* en 1790, s'appliquait à la *surface entière* du royaume de Louis XVI, nous obtiendrions alors un chiffre total de 1 300 millions de francs qui seraient de beaucoup au-dessus de la vérité.

La première enquête, faite en 1814 par le baron

Louis, pour arriver à une assiette meilleure de la contribution foncière, attribuait à la masse des terrains non bâtis un revenu net de 1 354 millions. Il est fort possible que, de 1788 à 1814, la propriété française ait augmenté d'un tiers, et fort probable qu'elle ne rapportait pas plus d'un milliard en 1790.

Si le revenu total atteignit un milliard en 1776-1800, quoiqu'il n'ait été selon moi que de 500 millions en 1576-1600, ce n'est pas non plus par la différence du rendement particulier de chaque hectare — 26 francs à la fin de l'ancien régime, au lieu de 19 francs à l'avènement de Henri IV — c'est par l'*extension du territoire en valeur*.

Il en a été de même de 1790 à 1895 : au lieu de 21 millions d'hectares de labour et de cultures diverses, la France en compte aujourd'hui 27 millions; elle a 1 200 000 hectares de prés, 600 000 hectares de vignes, et 200 000 hectares de jardins de plus qu'au siècle dernier. Inversement, elle a, en bois, 4 millions, et en terres incultes, 3 millions 1/2 d'hectares de moins. En résumé son territoire agricole s'est agrandi de quelque 8 millions d'hectares, qui procurent à leurs possesseurs un revenu de 400 millions de francs par an. Ces 400 millions de francs, joints au milliard de 1790, qui s'est doublé depuis cent ans, contribuent à former la rente présente du sol en France.

Mais ces 400 millions provenant de défriche-

ments, d'irrigations, de transformations contemporaines, ne peuvent être considérés *comme un bénéfice gratuit*, échu aux anciens propriétaires. Ils sont en partie l'intérêt d'un capital incorporé à la terre, par eux ou par d'autres, sous diverses formes. Leur bénéfice, ce qu'ils ont gagné sans travail et sans dépense, c'est ce doublement de leur revenu, dont l'accroissement de la population et l'ensemble du progrès contemporain les ont gratifiés.

CHAPITRE IX

PRIX ET LOYERS DES MAISONS AU MOYEN AGE (1200-1600)

Quelques différences que puissent présenter entre eux, selon leur fertilité et leur situation, deux hectares de terre, un champ est toujours un champ, un bois est toujours un bois. On les exploite, on les cultive avec plus ou moins de science et de facilité, selon les progrès de la civilisation. On en tire plus ou moins de produits, mais ces produits sont les mêmes aujourd'hui que sous saint Louis. Le sac de blé, la charrette de foin que l'on y récolte, n'ont pas varié depuis six cents ans; ce sont des marchandises identiques, de tout point comparables les unes aux autres.

Il n'en est pas de même des maisons, ni des villes, où elles sont groupées quand il s'agit de

constructions citadines. Les villes du moyen âge, aux rues étroites, tortueuses et sales, sans eau, sans égouts, sans lumière et sans air, ne ressemblent en rien à celles du XVIIe siècle; celles-ci à leur tour, quoique jouissant déjà d'une partie des biens de la vie commune, et en pleine voie de transformation, offrent bien peu de similitudes avec les cités élégantes, commodes, nettoyées, arrosées, éclairées, surveillées, que nous avons sous les yeux. La valeur d'une habitation urbaine ne réside pas tout entière en elle-même; elle dépend du milieu où l'immeuble est situé. La preuve c'est que la même maison a, de nos jours, un prix très variable suivant qu'elle est placée dans une ville ou dans une autre, et, dans la même ville, suivant les quartiers.

Qu'importe le cadre! dira-t-on. Beau ou laid, il ne change rien au tableau. Ce n'est pas une ville d'autrefois qu'il s'agit de comparer avec une ville contemporaine; mais des maisons que nous considérons isolément, et dont nous voulons connaître les variations, en capital et en intérêts, à travers les âges. Certes, mais les maisons aussi se sont modifiées comme les villes — les maisons de Paris et des grands centres surtout. — Il n'y a guère que les chaumières des paysans qui soient à peu près, en 1895, ce qu'elles étaient en 1200. Encore ont-elles toutes des fenêtres, ce dont elles étaient dépourvues jadis; encore sont-elles beaucoup mieux

bâties, mieux couvertes et, à l'intérieur, mieux aménagées qu'aux siècles anciens.

Dans la plupart des agglomérations actuelles, les édifices *privés* antérieurs au XVIIe siècle ont presque totalement disparu. S'il reste quelque vestige de l'un d'entre eux, on le montre à l'étranger comme une curiosité locale; généralement ce sont des spécimens remarquables de l'architecture urbaine, aux tours sculptées, aux façades historiées : l'hôtel de Bourgtheroude à Rouen, celui de Jacques Cœur à Bourges, l'hôtel de Sens à Paris, celui de Briçonnet à Tours. Du XIIIe siècle, il ne subsiste que quelques échantillons, chaque jour plus rares, à Cluny, Chartres, Figeac, Saint-Gilles (Gard) ou Metz. Comme presque tous sont précisément des morceaux de choix, que leur mérite a tirés du pair et a fait respecter, en même temps que la qualité de leur construction les maintenait debout, ils nous induiraient en erreur sur l'ensemble des habitations du moyen âge, en les représentant sous des couleurs beaucoup trop flattées, plutôt qu'ils ne serviraient à nous faire apprécier cette camelote d'échafaudages « de boue et de crachats », selon le dit vulgaire, aussi minces et fragiles que les donjons ruraux étaient épais et résistants.

Les bâtiments qui les ont remplacés ne leur ont ressemblé en rien. Leur gros œuvre s'est composé de matériaux plus solides et de substance plus

durable — les façades des maisons ordinaires, dans le Paris du XVIe siècle, étaient en bois recouvert de plâtre; en bien des villes, les corps des cheminées aussi étaient de bois, et l'on sait comme les incendies d'alors avaient beau jeu. — Les salles nues, où le jour pénétrait par des croisées de papier huilé, en guise de vitres (les vitraux, même en verre blanc, étaient un luxe de riche), n'offraient aucune de ces recherches du confortable qui sont venues, les unes après les autres, s'y ajouter dans la suite des siècles. Depuis une cinquantaine d'années seulement nous avons vu se produire, dans le type moyen de la maison parisienne, des améliorations, des embellissements qui la modifient fort. Les grandes villes de province ont suivi l'exemple de la capitale. Il faut se figurer qu'il en a été ainsi de tout temps, et qu'un immeuble du boulevard Haussmann ne peut pas plus être comparé à une bicoque de la rue de la Calandre, au XIVe siècle, que le Paris de la troisième république ne peut se comparer au Paris de Louis VIII, dit le Lion.

Le mot de « maison », à Paris, éveille aujourd'hui l'idée de quelque bâtiment haut et vaste; non point de ces petits pignons de deux ou trois fenêtres qui se poussent et se pressent à s'écraser l'un contre l'autre, dans les rues du Temple ou Saint-Denis. Ce sont là pourtant les modèles courants du XVIIe siècle. La partie de l'ancien Nimes, circon-

scrite par les boulevards, comptait 1 408 maisons en 1592 et, en 1895, le même périmètre n'en contient plus que 1 050; mais ce sont des maisons plus grandes. L'historien de la propriété bâtie est donc condamné à mettre en parallèle des objets qui diffèrent autant par le dehors que par le dedans, autant par leur taille que par leur essence intime.

Il est un élément demeuré immuable : c'est le terrain des villes. Les variations de prix de ce sol parisien, renfermé dans les fortifications présentes, nous apprennent que, si la propriété mobilière fut l'éternelle victime des révolutions économiques, si la propriété foncière rurale les a au contraire traversées toutes sans encombre, la propriété citadine a été la grande privilégiée des temps modernes. Les mortels favorisés qui ont hérité de leurs pères un morceau de ces quelques kilomètres carrés composant la superficie contemporaine de notre capitale, ont vu leur avoir non pas quintuplé, ou décuplé, non pas même centuplé mais augmenté depuis le moyen âge de *un à deux mille.*

L'hectare de terrain, compris dans les vingt arrondissements de Paris, valait en moyenne, au XIIIe siècle, 652 francs; il vaut aujourd'hui 1 297 000 francs. Autrement dit, le mètre carré est monté, dans cet intervalle de six cents ans, *de six centimes et demi à cent trente francs.*

Jusqu'au milieu du XVIe siècle, presque aucun des prix que j'ai recueillis ne provient de quartiers par-

tiellement bâtis à l'époque. Ils sont au Paris de saint Louis, de Charles le Sage ou de Louis XII, ce que peuvent être au Paris actuel des terrains situés dans une des communes suburbaines du département de la Seine. Ils sont même, de 1200 à 1400, *proportionnellement* moins voisins de l'enceinte de Philippe-Auguste, que Sèvres, Asnières ou Bourg-la-Reine ne le sont des fortifications de 1895. La sphère d'attraction de la petite ville de 1210, qui ne comprenait guère que l'île de la Cité, avec deux triangles à droite et à gauche, l'un au nord ayant pour sommet la pointe Saint-Eustache, l'autre au midi ne dépassant pas la Sorbonne, devait être extrêmement réduite. Quelque éloignés que paraissent alors du chef-lieu de la France capétienne ces villages de Montmartre, de la Ville-l'Évêque, du Gros-Caillou, où les bourgeois parisiens avaient leurs maisons de plaisance, leurs vignes et leurs prés, et qui ont formé successivement les vingt arrondissements d'aujourd'hui, il ne faut pas oublier que c'est à ce périmètre de 7 800 hectares que s'applique la moyenne de treize cent mille francs. C'est donc le prix des terrains renfermés dans cet espace qui doit être, depuis sept cents ans, mis en regard du prix actuel.

Il est certain que nous trouverions, du XIIIe au XVIe siècle, des chiffres plus élevés si nous avions borné nos recherches, de saint Louis à Jean le Bon, aux quartiers de Notre-Dame, de la Grève

ou de la place Maubert, et, de Charles VI à François Ier, aux districts alors récemment annexés du Temple, de Saint-Antoine, de Saint-Paul ou de Sainte-Geneviève. Une fois connus, les prix de ces quartiers, isolés de ceux des quartiers modernes, ne pourraient être comparés qu'à ceux des mêmes quartiers d'aujourd'hui; et ce ne serait plus alors une moyenne de 130 francs le mètre carré que nous trouverions, mais un chiffre trois, quatre ou cinq fois plus haut; puisque le prix des terrains du Paris actuel, qui descend jusqu'à 4 ou 5 francs dans les huit arrondissements de la banlieue d'hier, réunis en 1860, s'élève jusqu'à 1 600 francs le long des voies commerçantes du centre.

Les prix de maisons tirés de quartiers déjà bâtis au moyen âge, accusent d'ailleurs de moindres différences avec le prix des maisons présentes; la hausse des maisons n'est que de 1 à 150, depuis le XIIIe siècle jusqu'à nos jours, dans les dix plus anciens arrondissements, au lieu d'être de 1 à 2 000 comme pour les terrains de l'ensemble du Paris actuel.

Sur la rive droite, un hectare est vendu, en 1212, auprès du Louvre, par conséquent hors les murs, sur le pied de 9 centimes le mètre; sur la rive gauche, près l'église Notre-Dame-des-Champs, le mètre vaut 22 centimes en 1230, et 3 centimes en 1254 vers la rue de l'Ancienne-Comédie. Ainsi qu'on le constate pour la totalité du territoire fran-

çais, c'est à la fin du règne de saint Louis et au commencement de celui de Philippe-le-Bel que se rencontrent, durant le moyen âge, les plus hauts prix de terrain du Paris futur. La moyenne de 1251 à 1300 ressort à 717 francs l'hectare; celle du XIVe siècle, pour des emplacements à peu près identiques, descendit à 328 francs, et celle du XVe à 244 francs.

Le mètre carré valait 1 centime, en 1303, entre le Châtelet et les Tuileries. En 1370 on pouvait acheter de la terre pour 4 centimes le mètre au faubourg Montmartre, et pour 6 centimes en 1399 sur le boulevard des Italiens. Du premier arrondissement au vingtième, il n'y avait pas beaucoup d'écart.

Sous Charles VII, on trouvait preneur pour 6 centimes le mètre au faubourg Saint-Marcel ou à la Courtille, pour 4 centimes dans le quartier de la Madeleine; on n'atteignait pas plus de 2 centimes dans la rue Saint-Lazare. Dans le premier quart du XVIe siècle, les terrains se maintiennent au même taux; même ils paraissent baisser sous Louis XII. A cette époque la moyenne de l'hectare labourable, en France, était de 95 francs; il n'y avait qu'une différence du simple au triple, entre un morceau quelconque du sol cultivé dans le royaume, et le même morceau dans la superficie actuelle de la capitale. Aujourd'hui où la moyenne *française* est de 1 600 francs et la moyenne *pari-*

sienne de 1 300 000 francs, cette dernière est 812 fois plus élevée que l'autre.

De 650 francs, au XIIIe siècle, l'hectare parisien avait baissé à 244 francs au XVe siècle, dans la même proportion que l'hectare français. La moyenne du XVIe siècle, dans son ensemble, est de 5 700 francs; de 1526 à 1600, et surtout à partir de 1540, les prix furent emportés dans un mouvement d'une rapidité inouïe. Je ne parle pas de ces terrains situés au centre de la ville, en pleine activité des affaires, qui ont de tout temps été recherchés : le mètre carré, près du Petit-Pont, se vend 8 fr. 25 en 1543. Mais le sol, même *extra muros*, trouve amateur à des chiffres que rien, aux précédents siècles, ne pouvait faire prévoir. Les murs, il est vrai, se rapprochent; Paris grossit; dans toutes les directions partent des faubourgs, le long desquels on bâtira, à bon marché souvent : on acquiert 63 ares dans le faubourg Saint-Victor sur la base de 7 centimes le mètre; dans le faubourg du Roule, trois hectares avec maison d'habitation sont vendus à raison de 13 centimes le mètre (1581).

Il est toutefois des quartiers beaucoup plus chers : le Pré-aux-Clercs, notamment, ce vieux domaine de l'Université, qui comprend un bon morceau du faubourg Saint-Germain et que l'on commence à morceler sous Henri II. Le long de la Seine, entre le Pont des Arts et le Pont-Royal, le terrain vaut 29 centimes le mètre en 1543, 95 centimes en 1588.

Sur l'emplacement des rues Jacob, du Vieux-Colombier et Mazarine, on paye jusqu'à 2 francs le mètre. Grâce à ces chiffres extraordinaires, la moyenne du terrain parisien au XVIe siècle est 24 fois plus élevée que celle du XVe siècle; elle est 9 fois plus forte que celle du XIIIe siècle, la plus haute pourtant de tout le moyen âge.

Mais combien ils paraissent dérisoires à leur tour, ces prix du XVIe siècle, quand on les rapproche de la valeur des mêmes terrains cent ans, deux cents ans plus tard! Sous Henri III on commençait à bâtir dans le quadrilatère compris entre l'Institut, la rue de Seine, le boulevard Saint-Germain et la rue du Bac. C'étaient là des maisons moitié ville et moitié campagne, entourées de vergers, de prairies, de futaies. Une partie de ces domaines ne cessait pas d'ailleurs d'être livrée à la culture des céréales. En 1593, le propriétaire de quatre hectares, près la rue des Saints-Pères, les fait dessécher, labourer et « mettre en bonne nature de terres », moyennant 4 écus par an. Les chemins qui donnaient accès à ces exploitations, décorés du nom de rues au commencement du XVIIe siècle, étaient de simples voies rurales que les riverains ne respectaient pas toujours. Quand la Reine Marguerite, dont l'hôtel était voisin de la tour de Nesle, environna de murs son parc qui allait jusqu'à la rue du Bac (1610), elle y engloba sans autre façon la rue des Petits-Augustins (plus tard Bonaparte).

Le gouvernement d'alors, effrayé de l'importance que prenait la capitale, croyait devoir mettre un terme à ses agrandissements. « Les rois nos prédécesseurs, dit un édit de Louis XIII en 1627, reconnaissant que l'augmentation de notre bonne ville de Paris *était grandement préjudiciable*, ont souvent fait défense de bâtir dans les faubourgs...; néanmoins un grand nombre de personnes ne laissent pas d'y entreprendre plusieurs bâtiments; ce qui nous a fait résoudre d'y pourvoir par nouvelles défenses, afin de retenir chacun dans l'obéissance. » En conséquence on interdisait, non seulement de construire hors des portes, mais même dans l'intérieur de la ville, « *si ce n'est pour refaire les maisons qui s'y trouvent faites de vieille date*, sans s'étendre »; sous peine pour les ouvriers de 1 500 livres d'amende à ceux qui les pourront payer et du fouet pour les autres.

Dix ans après, on renouvelle les mêmes prohibitions : « Plusieurs personnes, dit un arrêt du Conseil d'État, par un désordre extraordinaire, se sont jetées dans la dépense des bâtiments aux faubourgs de Paris, ce qui a rendu la ville plus susceptible de mauvais air et l'accroît insensiblement, de telle sorte qu'il sera dorénavant difficile d'en pouvoir vider les immondices. En outre, la quantité des logements attire une infinité de personnes de la campagne, lesquelles font enchérir les vivres, donnent lieu aux meurtres et larcins qui se font

impunément de jour et de nuit... Attendu que l'intention de Sa Majesté a été que sa ville de Paris *fût d'une étendue certaine et limitée*, dans laquelle les bourgeois eussent à se contenir »; le roi voulant « réprimer la *malice* que les habitants prennent de construire des maisons, aux lieux où jusqu'à présent il n'avait été fait aucun édifice, sur les terres qui servaient précédemment à l'agriculture, ce qui rendrait à la longue les bourgades désertes », par ces motifs il était de nouveau défendu de bâtir, même dans Paris, et cette fois sous la menace de 3 000 livres d'amende, avec injonction à qui de droit de faire démolir les nouvelles constructions.

Mais personne, il faut l'avouer, ne paraît prendre garde à ces ordonnances réitérées, pas même le prévôt des marchands qui les avait sollicitées; puisque nous le voyons traiter avec un entrepreneur pour le prolongement de la rue Dauphine; pas même le roi qui les avait rendues, puisqu'il autorise la vente de l'hôtel de Nevers — anciennement dit l'hôtel de Nesle — « lequel ne produit aucun revenu », afin d'élever sur l'emplacement de ses cours et de son parc diverses constructions.

Après avoir énuméré, en 1638, les maux incalculables qu'occasionnaient les nouvelles bâtisses, l'État crut devoir cependant, en 1639, « pourvoir à la construction d'un nouveau faubourg du côté de la porte Saint-Honoré, *nécessaire* comme étant l'abord de la province de Normandie ». La paroisse

de la Ville-l'Évêque, qui n'était séparée de la nouvelle clôture que par le fossé (la rue Royale d'aujourd'hui), fut élevée au rang d'annexe officielle de la capitale, et l'on engagea les habitants à bâtir « le long du grand chemin qui traversait cette paroisse (faubourg Saint-Honoré actuel), et qui allait au village du Roule, jusqu'à l'égout qui fait la décharge des eaux de Paris », c'est-à-dire vers l'église Saint-Philippe-du-Roule.

Ce petit « cens » de quelques sous qui figurera aux XVIIe et XVIIIe siècles, à côté des mille et mille livres du chiffre principal, dans les actes de mutation des immeubles de Paris, c'était le revenu vrai de ces terrains à l'époque où ils furent introduits dans le domaine urbain; l'empreinte originelle les suivra, immuable, servant de base à l'étiage de leur valeur toujours grandissante, et permettant à nous autres, Parisiens d'aujourd'hui, de mesurer le chemin dévoré par ces prix. Parcourrons-nous, à la veille de la Révolution, le faubourg Saint-Germain de 1789, pour nous rendre compte de la plus-value dont a profité le sol de ces hôtels aristocratiques, depuis l'époque ancienne et vague, mais qui ne remonte, *en aucun cas*, plus haut que la seconde moitié du XVIe siècle, où ils ont été vendus pour une rente féodale?

L'un dans l'autre, ces bâtiments valent peut-être, à la fin du règne de Louis XVI, 75 000 francs chaque. Cependant la maison qui fait le coin de la

rue Jacob et de la rue Saint-Benoît ne doit, pour le sol qu'elle occupe, que 90 livres de cens, et c'est la plus chère; sa voisine de la rue Jacob n'en paie que 30 livres et une troisième, à côté, que *2 deniers* (moins d'un centime). Vient ensuite l'hôtel Villeroy qui paie 58 livres; les hôtels Maupeou et Amelot ne doivent que 17 livres chacun.

Dans la rue du Bac, le terrain de l'hôtel Nicolaï avait été originairement vendu pour une rente de 7 livres. Continuant à descendre la rue de l'Université, nous trouvons le terrain de l'hôtel Molé à 20 livres; les hôtels de Broglie, de Brou et de Boiseulh, au coin de la rue Bellechasse, ne payaient chacun que 10 sous. Le terrain de l'hôtel de Mailly rapportait, à ceux qui l'avaient primitivement concédé, 5 sous par an; or cet hôtel, dont le sol avait été ainsi aliéné pour 5 sous de rente, a été vendu, il y a une quinzaine d'années, moyennant dix-huit cent mille francs, à une société financière qui l'a démoli et a taillé dans sa cour et son jardin une rue presque entière, la rue de Villersexel.

Il est quelques terrains parisiens dont nous pouvons suivre les variations à travers les siècles, parce qu'ils n'ont cessé, depuis le moyen âge jusqu'à la fin de l'ancien régime, d'appartenir au même propriétaire, l'Hôtel-Dieu de Paris. En 1234, un cordonnier anglais achetait, moyennant une rente de 245 francs par an, 2 hectares 70 ares de marais, à peu près à l'encoignure du faubourg

Montmartre et de la rue Bergère. C'était un prix très élevé, au temps de saint Louis, que 90 francs de loyer à l'hectare, même pour la culture des légumes favorisée par le voisinage de Paris. Cependant, capitalisés suivant l'usage du temps au denier 10 ou 12, ces terrains ne valaient encore que 900 à 1 100 francs l'hectare, et les 2 hectares 70 ares coûtaient ainsi tout au plus 3 000 francs. Aujourd'hui, à 1 000 francs le mètre, prix qui n'a rien d'exagéré pour la partie du faubourg Montmartre qui avoisine le boulevard, cet emplacement représenterait une valeur de 27 millions de francs.

C'est là le capital qu'auraient acquis, rien qu'en se laissant vivre, les héritiers du cordonnier de 1234, s'ils étaient demeurés propriétaires des 270 ares. Le fait ne se produisit pas parce que, dès 1261, cet artisan et sa femme donnèrent le terrain à l'Hôtel-Dieu, en échange de quelques prières après leur mort, et à la charge d'être nourris comme « frères et sœurs de l'hospice » durant leur vie. L'hospice lui-même n'eut pas lieu de se féliciter tout d'abord du marché qu'il avait fait : ce terrain, loué 245 francs en 1234, ne l'était plus que 84 francs en 1394, 56 francs en 1407, et 32 francs en 1426, — 32 francs de rente pour environ 3 hectares à côté du boulevard! En 1513, il était remonté à 346 francs, en 1630 à 728 francs et en 1637 à 1 472 francs.

Dès cette époque il confinait aux murs de Paris. La vieille enceinte de Charles VI qui, de la porte Saint-Denis, gagnait obliquement le Palais-Royal, allait s'étendre sous Richelieu et dessiner en cercle, jusqu'à la Madeleine, le tracé de nos grands boulevards actuels. Et ces 2 hectares 70 ares, *loués* 1 472 francs, ne représentaient encore, capitalisés à 5 pour 100 et en tenant compte du pouvoir deux fois et demi plus grand de l'argent, qu'une valeur d'environ 75 000 francs de nos jours; cela il y a deux cent soixante ans! De 32 francs en 1426 à 1 472 francs en 1637 ils avaient toutefois singulièrement progressé. Depuis lors ils paraissent, jusqu'au milieu du XVIIIe siècle, demeurer à peu près stationnaires. En 1702, les administrateurs de l'Hôtel-Dieu vendirent pour 7 300 francs, en bordure de la rue du faubourg Montmartre, une bande de terrain de 16 mètres de profondeur, pour bâtir, et cédèrent le reste en 1763 pour 18 700 francs. C'était en totalité un capital de 26 000 francs, correspondant à 60 000 francs environ de nos jours, inférieur par conséquent aux 75 000 francs de 1637. La hausse prodigieuse que nous avons à constater ici est donc toute récente; elle ne remonte pas à plus de cent vingt-cinq ans et, dans cette courte période, les terrains dont il s'agit ont augmenté de 1 à 400.

Nous avons un autre échantillon, peu éloigné de celui-ci et plus piquant peut-être, dans un terrain

sur lequel est en partie édifié le nouvel Opéra. L'Hôtel-Dieu comptait parmi ses biens, à la fin du XIVe siècle (1380), une petite ferme qui s'étendait de la rue de la Chaussée-d'Antin à la rue Scribe, non loin de ce qui fut plus tard la rue Basse-du-Rempart. Elle était d'une contenance de 8 arpents (2 hectares 72 ares) et se louait alors 200 francs; ce qui représentait, capitalisé au denier 12, environ 9 centimes le mètre de *valeur vénale*. Ce bail ne tarda pas à baisser, comme faisaient alors dans le reste de la France tous les revenus fonciers. En 1399 notre terrain était tombé à 135 francs, et en 1472 à 37 francs. Soixante ans après, en 1533, il n'était encore loué que 39 francs; et cependant, d'une date à l'autre, aux 2 hectares 70 ares de la Chaussée d'Antin, était venu s'ajouter 1 hectare 35 ares dans le quartier de la Madeleine, à la Ville-l'Évêque. Ces quatre hectares des 1er et 8e arrondissements, qui vaudraient aujourd'hui plus de quarante millions de francs, ne rapportaient pas quarante francs (8 livres tournois) au milieu du règne de François Ier, et ne valaient par conséquent pas plus de 600 francs de capital. En 1552, ils s'étaient élevés à 1 900 francs, en 1646 à 25 400 francs, en 1767 à 64 000 francs et en 1775 à 260 000 francs.

La dernière hausse, si rapide, venait de ce que, sur ces terrains voisins des boulevards, concédés au sieur Charles Sandrié, entrepreneur des bâtiments du roi, des constructions compactes avaient

succédé, sous Louis XVI, à la culture maraîchère. Ces maisons, qui formèrent le passage Sandrié, ont été expropriées à leur tour, il y a trente ans, pour faire place à l'Académie nationale de musique et aux rues dont elle est entourée. De 1380 à 1533, une baisse avait eu lieu de 9 centimes à 1 centime et demi le mètre; de 1533 à 1646 au contraire, la hausse s'était manifestée dans la proportion de 1 à 42 (1 centime et demi contre 64 centimes le mètre carré); puis, de 1646 à 1775, elle avait été de 1 à 10 (64 centimes contre 6 fr. 40 le mètre). De 1775 à nos jours, elle a été de 1 à 155 (6 fr. 30 contre 1 000 francs le mètre). La hausse totale a été, en trois cent cinquante ans, de 1 centime et demi à 1 000 francs, en cette partie de la capitale.

Ce sont là, bien entendu, des exceptions infiniment rares, puisque tous les terrains de Paris ne sont pas dans le voisinage du boulevard des Italiens, de la Madeleine ou du faubourg Montmartre; mais elles font toucher du doigt l'histoire, en quelque sorte féerique, du prix de ces surfaces privilégiées, que la civilisation est allée prendre au milieu des champs pour en faire ses centres d'élection, le lieu principal de son activité ou de ses plaisirs.

Pour avoir grandement augmenté depuis sept siècles, elle aussi, la propriété bâtie proprement dite, les maisons de Paris, de province ou de la campagne, restent bien en arrière de la hausse des

terrains; d'autant plus que, ne l'oublions pas, les logis du moyen âge, comparés aux nôtres, leur sont de tout point inférieurs.

A Paris, dans la première moitié du XIIIe siècle, la maison la plus chère dont j'aie relevé le prix est celle du chantre de Notre-Dame, rue de la Parcheminerie : 2 720 francs; la moins chère est celle d'un boucher de la rue du Sablon : 300 francs. A l'avènement de saint Louis, les maisons de 12 francs de loyer ne sont pas rares (1225), mais elles occupent le dernier rang des immeubles de l'époque. La rue de la Saunerie offre des types, évidemment plus cossus, à 450 francs de revenu. La moyenne des bâtiments qui nous sont connus accuse, pour la période 1200-1250, un prix de vente de 1 500 francs par maison.

La valeur locative de 1895 étant en moyenne de 7 000 francs et la valeur vénale de 130 000 francs, on en pourrait conclure, si les deux constructions n'étaient pas énormément différentes, que notre maison parisienne coûte 83 fois plus cher et, en tenant compte du pouvoir plus que quadruple de l'argent, 20 fois plus cher aujourd'hui que du temps de saint Louis.

De 1251 à 1300 ces prix augmentèrent du reste de plus de moitié : 212 francs de revenu en moyenne. L'hôtel de la comtesse d'Artois, près la porte Saint-Eustache, demeure seigneuriale où habitera plus tard Jean sans Peur, avait été acheté

52 500 francs. Il s'agit ici de quelque palais; car non loin de là, rue Montmartre, en dehors des murs, on trouve une maison, avec 3 400 mètres de terrain, pour 4 000 francs. Ce n'est pas que le bourgeois, l'ouvrier, ne puisse encore se loger à bon marché : si les maisons des rues de la Harpe, de la Lanterne ou de Notre-Dame se louent 300 francs, un charpentier en paie 150 rue Zacharie. Le long des rues Saint-Denis et Froger-l'Asnier, qui sont cependant des artères en vogue, il existe des maisons à 100 francs par an; et si l'on se contente d'un étage de maison, dans la rue Pavée on pourra se le procurer pour 7 francs.

Dans cette même rue *Pavée*, que son nom semble désigner à l'attention des amis du progrès, comme ayant joui de bonne heure d'un revêtement de pierre taillée, innovation qui était au XIIIe siècle dans toute sa fleur, on rencontre une maison louée 38 francs seulement. Sur la rive gauche, le collège du cardinal Lemoine, rue Saint-Victor, avait été acheté 17 000 francs (1302); une maison de la rue de la Grève était vendue 12 000 francs. Ce devaient être là les demeures élégantes de la capitale de Philippe de Valois ou de Jean le Bon, puisqu'un apothicaire devenait alors propriétaire de son logis, rue du Sablon, moyennant 1 340 francs.

Beaucoup de petites maisons se vendaient moins cher que les grandes n'étaient louées annuellement : pour habiter la place de Grève avec quelque

luxe, il faut payer 780 francs, soit, au pouvoir actuel de l'argent, 2 700 francs de loyer; tandis que l'on pouvait avoir pignon sur les rues Mauconseil et Merderel moyennant 200 francs une fois payés.

La période 1351-1400 accuse une baisse de plus de moitié. La moyenne du prix des maisons de Paris tomba de 2 900 à 1 360 francs. Cette moyenne se releva un peu dans la première partie du xve siècle; mais pour retomber dans les cinquante années suivantes à 823 francs (1451 à 1500), prix le plus bas auquel l'ensemble des immeubles parisiens soit descendu dans le cours de notre histoire. Ç'avait été aussi l'époque du plus grand avilissement de la propriété rurale. La rue Saint-Antoine, une des voies les plus à la mode dans ce quartier, alors honoré de la présence des palais royaux et princiers des Tournelles et de Saint-Paul, la rue Saint-Antoine est bordée de maisons dont le prix ne dépasse pas 1 600 francs.

Les loyers sont à l'avenant; un barbier paie 145 francs, rue Notre-Dame, un gainier 136 francs, rue Jean-Pain-Mollet;, un épicier ne doit que 55 francs rue de Sablon; un savetier de la rue Saint-Landry est locataire d'un immeuble de 25 francs. Le poète Pétrarque, visitant notre capitale dans les dernières années du règne de Jean le Bon, était touché de la décadence où, dès cette époque, elle était entrée : « Je pouvais à peine reconnaître quelque chose de ce que je voyais. Le

royaume le plus opulent n'est plus qu'un monceau de cendres. Où donc est maintenant ce Paris qui était une si grande cité? »

Au début du xve siècle pourtant, tandis que Paris est en proie à la guerre civile, au brigandage officiel, aux meurtres quasi légaux des Orléans-Armagnacs, puis des Bourguignons-Cabochiens, et que les deux partis, traînant à leur suite un égal nombre de coquins, dominent tour à tour la ville, ouvrent ou ferment alternativement ses portes, ni le loyer ni la valeur vénale des maisons ne se ressentent tout d'abord de ces excès. Il semble même qu'ils aient une tendance à augmenter, sans doute parce que le séjour du plat pays ou des petites villes est encore plus intolérable que celui des grandes. A partir de 1426, au contraire, les prix s'effondrent brusquement : le loyer moyen, dans le deuxième quart du siècle, tombe à 67 francs; il s'affaisse à 58 francs dans le troisième (1451-1475) et ne se relève, sous Louis XI et Charles VIII, qu'à 80 francs. Les plus gros loyers de l'époque se trouvent rue Saint-Denis et ne dépassent pas 320 francs; mais on n'a pas de peine à citer des immeubles de 30 francs, rue des Deux-Portes et, près de la pointe Saint-Eustache, un chanoine ne paie pas davantage. Les maisons descendent rues de Jouy et Mouffetard à 19 et 8 francs par an; elles ne valent même que 4 francs rue du Hurleur. Et toutes ces rues ne sont pas des voies méprisables;

ainsi c'est rue de Jouy qu'habite, en 1453, le prévôt de Paris Robert d'Estouville.

Une maison de la rue Saint-André-des-Arts est louée à une « femme amoureuse » moyennant 194 francs. Ce devait être quelque hétaïre en renom, telle que cette Catherine de Vaucelles, « félonne et dure », qui aime l'argent, nous dit Villon, et dont il ne faut pas croire les doux regards et beaux semblants. Peut-être aussi ce loyer est-il celui d'une collectivité? Quarante-cinq ans auparavant, une autre « femme amoureuse » ne payait, dans la même rue, que 52 francs de loyer; une partie de maison, rue de la Harpe, affectée, suivant les termes du contrat, à l'usage analogue de *chambrettes à fillettes*, ne rapportait annuellement que 8 fr. 50; ce qui paraît correspondre, sous Charles VII, à une prostitution d'ordre assez inférieur.

A chaque pas, au xve siècle, on apercevait à Paris, comme en province, des maisons à demi dégradées qui tombaient en ruines, que l'on réparait peu ou que l'on ne réparait pas du tout. La baisse des loyers, provoquée par la réduction de la population, n'engageait pas les propriétaires à remettre leurs maisons en état, et l'absence de réparations contribuait encore à la baisse des loyers. Elle influait aussi sans doute sur les prix de vente : la valeur vénale des maisons parisiennes qui, réduite *en monnaie de nos jours*, en tenant

compte de la puissance relative des métaux précieux, avait été de 7 400 francs au XIVe siècle, descendit, au XVe, à 5 600 francs[1].

Tout change avec le XVIe siècle; non seulement les prix, mais aussi les maisons auxquelles ils s'appliquent. Le saut des chiffres est assez brusque d'ailleurs, pour qu'il soit impossible de douter que la hausse des immeubles n'ait de beaucoup précédé leur transformation. Il ne faut pas longtemps à un propriétaire pour modifier ses prétentions; il fallut plus de cent ans pour rebâtir de fond en comble les villes qui avaient cessé de plaire à leurs habitants. De fait, la cité de Charles VIII mit un siècle et demi à faire peau neuve; elle avait à peine fini de s'aligner, de se paver et de faire disparaître ses ordures à l'avènement de Louis XIV. Pourtant, dès le règne de Louis XII, un drapier achetait 7 000 francs sa maison de la rue du Petit-Pont. Tel immeuble de la rue d'Autriche servant à « filles amoureuses » ne se négocie que 400 francs en 1519; mais un épicier donne 9 300 francs, rue Saint-Martin. Au début du règne de Henri IV, une médiocre bâtisse de la rue de Seine, qui n'a que 256 mètres carrés de superficie, coûte 6 700 francs.

1. Au XIVe siècle, la valeur intrinsèque moyenne est de 2 120 francs, qui doit être multipliée par 3 et demi, coefficient du pouvoir de l'argent d'alors; au XVe, la valeur intrinsèque n'est que de 1 130 francs, mais le coefficient du pouvoir de l'argent est de 5; parce que la vie était beaucoup moins chère que dans les cent années précédentes.

Dans la rue des Marais, près l'école actuelle des Beaux-Arts, un hôtel aristocratique monte à 43 700 francs.

Les loyers n'avaient pas suivi tout à fait le mouvement ascensionnel de la valeur vénale. Le taux de capitalisation baissa au XVIe siècle; au lieu de rapporter 8,33 pour 100 comme précédemment, la propriété bâtie ne rendit plus que 7 et 6 pour 100 jusqu'à Henri III. Les maisons de la capitale, qui avaient valu 1 130 francs en moyenne au siècle précédent, valurent dans celui-ci 4 420 francs, c'est-à-dire qu'*intrinsèquement* elles avaient presque quadruplé. Les terres françaises avaient à peine triplé pendant la même période. Déjà, par conséquent, se dessinait le mouvement qui emportera, aux temps modernes, la propriété urbaine, la propriété parisienne surtout, à des hauteurs où la propriété rurale ne pourra plus la suivre.

Comparé à nos chiffres de 1895, qui font ressortir à 160 000 francs le prix d'une maison dans les 3e, 4e et 5e arrondissements de Paris, — le Paris bâti du XVIe siècle est tout entier contenu dans ces trois arrondissements, — le chiffre de 15 500 francs (valeur relative) paraît bien médiocre. La hausse cependant a été beaucoup moindre, pour les maisons de l'ancien Paris, que pour les terrains du Paris moderne.

D'autant que la comparaison de ces trois arrondissements de 1501 à 1600, avec ce qu'ils sont

aujourd'hui, ne serait absolument concluante que si les maisons n'avaient pas varié. Or quand bien même nous suivrions, à travers les âges, une demeure unique, au lieu de considérer dans son ensemble la totalité des constructions d'une ville, les résultats ne seraient pas plus précis; puisque cette demeure isolée aurait été probablement, elle aussi, plusieurs fois remaniée et comme repétrie par ses propriétaires successifs. Les quelques exemples des variations de loyer d'une maison suffiront à le prouver : un immeuble de la rue Notre-Dame est loué 9 francs en 1179, à l'avènement de Philippe-Auguste; 174 francs en 1241; 318 francs en 1295; 39 francs en 1369; 36 francs en 1430 et enfin 13 francs en 1442; il est remonté à 69 francs en 1502, à 107 francs en 1524 et à 207 francs en 1558. Son prix de location demeurait donc, sous Charles IX, inférieur à ce qu'il avait été sous Philippe le Bel, et peu supérieur à ce qu'il était sous saint Louis; mais la rue Notre-Dame avait cessé d'être, au XVIe siècle, le centre de vie commerciale et, si l'on peut dire, mondaine qu'elle était au XIIIe.

Jusqu'à présent nous n'avons envisagé que les terrains et les immeubles de la capitale. Il convient de jeter un coup d'œil, d'ailleurs plus sommaire, sur les maisons des villes de province et des villages de l'ancienne France.

Qu'appellerons-nous villes et villages de 1200 à

1600? Comment distinguerons-nous les premières des seconds? Ni les unes ni les autres ne sont demeurés immobiles dans leurs rapports respectifs : leur importance, leur population, ont beaucoup varié depuis sept siècles. Si des bourgs insignifiants du moyen âge sont devenus de grands centres aux temps modernes, des villes, qui jadis ont joué un rôle et dont l'histoire a connu le nom, se sont évanouies, effacées peu à peu de la carte, jusqu'à redevenir d'humbles communes rurales que nos contemporains n'ont pas jugées dignes d'être les chefs-lieux de leurs cantons.

Le nombre d'âmes ne peut servir de base à des désignations immuables. Trois ou quatre mille âmes étaient, au XIVe siècle, un effectif très convenable pour le siège d'une sénéchaussée ou d'un évêché. J'ai dû, pour ne pas multiplier les catégories, suivre à chaque siècle l'opinion commune de nos aïeux.

D'après les dernières statistiques de l'administration, les maisons de Paris rapportent actuellement 7 000 francs chacune; en province, les maisons des villes de 5 000 habitants et au-dessus ne rapportent que 588 francs; celles des villages et des bourgs de moins de 5 000 âmes sont louées 91 francs. Une construction de province ne vaut donc que le 14e d'une construction de Paris. Une construction rurale représente moins du 6e d'une habitation citadine dans les départements; elle

équivaut à la 77e partie de la valeur d'une habitation parisienne. L'écart était infiniment moindre, au moyen âge, entre les prix de ces trois catégories de logis; et cela se conçoit d'autant mieux que ces logis eux-mêmes ne différaient pas sensiblement les uns des autres : les maisons de Beauvais ou de Laon n'étaient pas inférieures à celles de Paris; Laon et Beauvais contenaient, comme Paris lui-même, un fort lot de baraques qui ne dépassaient ni en dimension, ni en magnificence, les chaumières du plat pays. De là une tendance au nivellement des prix, que la hausse des terrains dans les centres favorisés a fait disparaître, en élaguant peu à peu les masures et les maisonnettes, et en leur substituant des bâtiments de plus en plus considérables.

Car si la valeur vénale des maisons de province, de 1 201 à 1 300, est de 1 100 francs et celle des maisons de village de 185 francs, pendant que les maisons de Paris ne coûtent que 2 000 francs; si les premières valent plus de moitié des immeubles parisiens, au lieu d'en représenter seulement le 14e comme de nos jours; si 11 demeures paysannes balancent une demeure parisienne tandis qu'il en faut aujourd'hui 77; cela tient, non seulement à la fortune toujours grandissante des villes, au mouvement de la civilisation qui y fait sans cesse affluer plus de monde, mais aussi à ce que la valeur intrinsèque des édifices de la ville princi-

pale, des villes secondaires et des champs, établie *sur leurs frais de construction respectifs*, a beaucoup varié.

Une maison de Rouen, acquise par l'évêque d'Évreux (1135), ne lui coûtait que 122 francs. Les maisons de Soissons varient, au XIIIe siècle, de 490 francs à 6 000. Les bâtisses les plus chères, à Limoges, n'excèdent pas 1 000 francs, les meilleur marché descendent à 220 francs. Telle maison coûte 1 650 francs à Montpellier, telle autre 185 francs à Montélimar.

Avec le XIVe siècle, une baisse notable se produit dans les petites villes et dans les champs. Les loyers varient de 2 fr. 70 à Arles à 155 francs à Tours; dans la seule ville d'Évreux ils s'échelonnent de 5 francs à 203 francs. Au siècle suivant, un hôtel se louait 131 francs, en 1435, à Orléans, cinq ans après la délivrance de cette ville par Jeanne d'Arc; c'est l'un des plus gros loyers que j'ai notés au XVe siècle. A Troyes, lors du traité honteux auquel cette ville a donné son nom, et par lequel la cupide Isabeau vendait la France à l'Angleterre, les loyers varient entre 40 et 95 francs.

Que pouvaient être les bâtisses auxquelles s'appliquent ces chiffres? Peu de chose sans doute comme luxe et comme dimensions. Elles suffisaient cependant à la bourgeoisie du temps, aux clercs, marchands et hommes de loi qui peuplaient presque exclusivement les cités des XIVe et XVe siè-

cles. De ci, de là, surgissaient en petit nombre quelques nobles édifices où l'opulence d'un seigneur, d'un prélat, s'était donné carrière. C'est ainsi qu'à Avignon, pendant le séjour des papes, tel cardinal consacre à son palais (1313) une somme de 48 800 francs. En effet le prix de ces morceaux exquis d'architecture n'a rien de commun avec celui de la multitude des maigres constructions qu'ils dominent comme les clochers d'une cathédrale écrasent les humbles tuiles des toits d'alentour. Que peut être la « maison de ville » de Rennes, qui coûte 6 200 francs, en regard du fameux hôtel « Hugues Aubriot », à Orléans, acheté 60 000 francs en 1397?

Ce sont là, dans les villes du moyen âge, des « maisons exceptionnelles », selon le terme employé par l'administration d'aujourd'hui pour les châteaux et demi-châteaux, dont la campagne française est parsemée. Leur nombre est trop restreint, par rapport à la masse des chaumières, pour relever beaucoup le prix de l'ensemble. Ces palais urbains ne sauraient entrer dans le calcul des moyennes d'autrefois, ni les empêcher de descendre de 1 100 francs en 1201-1300, à 750 francs en 1401-1500. Dans ces derniers cent ans, la moyenne parisienne avait été, comme on l'a vu ci-dessus, de 1 130 francs. L'écart entre Paris et la province restait inférieur sous Charles VIII à ce qu'il avait été sous saint Louis. Il n'en sera plus

ainsi au XVIe siècle : pendant que la maison de Paris quadruplera presque, la maison de province se contentera de doubler.

Un échevin de Bourges achètera la sienne 2100 francs. En revanche un drapier foulon acquiert sa demeure à Évreux, rue *Non-Pavée*, pour 260 francs (1599). — On remarquera, en passant, la dénomination de *Non-Pavée*, qui distingue une rue d'Évreux à la fin du XVIe siècle, tandis qu'au XIIIe la qualification de *Pavée* suffisait à distinguer une rue de Paris. — A Montélimar, en 1533, le loyer annuel du sénéchal est de 78 francs, et celui d'une maison « servant de lupanar » de 19 francs. Les maisons se louent plus cher dans la capitale du Dauphiné : le bourreau paie 100 francs de loyer à Grenoble.

Ce n'est pas que la qualité de chef-lieu doive faire supposer, dans les cités du XVIe siècle qui en sont revêtues, un plus haut degré de luxe, une population plus nombreuse, et par suite un prix plus élevé de la vie. C'est un titre qui n'emporte pas toujours une supériorité réelle, en un temps où rien ne donnait encore l'idée de la centralisation future. On trouvait, disait Acillau d'Ay à la fin du XVIe siècle, cinq ou six villes de la sénéchaussée de Nimes plus grandes, plus opulentes que celle-ci. En effet il ne manque pas à Nimes de loyers à 7 francs en 1550; ils n'augmenteront là qu'à la fin des guerres religieuses, qui s'y terminèrent plus tôt que dans

le nord de la France, dès l'avènement de Henri IV. A cette époque (1592), les maisons d'un gentilhomme, d'un conseiller au présidial, d'un riche avocat, s'y louaient 260 à 380 francs.

Les immeubles de Troyes varient, sous Charles IX, de 26 francs à 139 francs; le dernier se rapporte à « l'hôtel de l'Arquebuze », où loge la compagnie de gendarmerie entretenue sur les fonds communaux. Le greffier des eaux et forêts, à Bourges, paie son logis 14 francs et, dans le voisinage, Romorantin nous offre le type d'une maison louée 6 francs.

Bâtiment infime assurément, puisque, dans cette même ville, on tirait 10 francs d'un « étal » de boulanger. Toutes proportions gardées, les boutiques — et quelles boutiques! — étaient d'un meilleur produit au moyen âge que les maisons entières. Au XIVe siècle, un étal de boucher se louait de 25 à 33 francs à Paris, 10 francs à Évreux. Aux XVe et XVIe siècles, pour une boutique de savetier ou de poissonnier, dans la capitale, on payait de 31 à 53 francs.

La valeur moyenne des maisons de province, au XVIe siècle, représente un loyer de 100 francs par an, *intrinsèquement*, et, en monnaie actuelle, de 350 francs. Dans la plupart des villes dont nos prix sont tirés, le loyer moyen est aujourd'hui de 800 francs. Les immeubles des départements ne se trouveraient donc avoir haussé, d'une façon

absolue, que de 125 pour 100 depuis le XVIe siècle, — augmentation, comme on le voit, bien modeste auprès de celle des immeubles parisiens.

L'histoire des cités de nos diverses provinces offre de singulières vicissitudes; plusieurs d'entre elles ont peu ou nullement progressé. Les révolutions du commerce, de l'industrie, les modifications de la carte administrative, amenant ici de lentes émigrations, là des éclosions subites, ont influé sur la valeur locative.

Cependant, pas plus en province qu'à Paris, l'augmentation n'est un pur gain : les maisons actuellement debout représentent une mise de fonds beaucoup plus considérable que celles de 1501 à 1600 qu'elles ont remplacées. Sans avoir pris, si ce n'est dans les très grands centres, l'ampleur et la richesse des constructions parisiennes, sans être aussi différents de leurs devanciers que le sont ceux de la capitale, les logis provinciaux d'aujourd'hui ne rappellent que de très loin les soupentes, les arrière-boutiques et les taudis dont se contentait une notable fraction de la population de jadis.

La hausse des maisons urbaines se compose en effet de trois éléments : le premier c'est, en supposant les maisons actuelles exactement semblables aux maisons d'autrefois, la hausse des matériaux et du salaire des ouvriers. Le second élément, c'est la *quantité* plus grande de matériaux et de

main-d'œuvre qu'absorbent les maisons actuelles, puisqu'elles sont plus vastes, et l'emploi de matériaux plus chers, puisqu'elles sont en général plus soignées. Le troisième élément de hausse enfin, c'est le prix infiniment plus élevé des terrains. Ce dernier a agi, dans les villes, avec beaucoup plus de force que les deux autres.

En comparant, par exemple, la moyenne des constructions parisiennes avec la moyenne du mètre de terrain, circonscrit par les fortifications, on remarque que le prix d'une maison de Paris équivalait, au XIIIe siècle, à la *même somme* que deux hectares et demi de terrain; qu'au XIVe il équivalait au prix de trois hectares, au XVe au prix de quatre hectares et demi, et au XVIe au prix de 80 ares seulement. Aujourd'hui, il ne représente plus que la valeur de 10 ares non bâtis. Si les maisons de province ont haussé dans une mesure beaucoup moindre, cela tient à ce que la hausse des terrains s'y est produite avec beaucoup moins d'énergie.

Il en est ainsi *a fortiori* à la campagne : la moyenne des habitations rurales dont nous possédons les prix, s'élève en capital à 185 francs de 1201 à 1300, à 122 francs de 1301 à 1400, à 126 francs de 1401 à 1500 et à 198 francs de 1501 à 1600. Ces chiffres, en tenant compte des variations du taux de l'intérêt durant ces quatre siècles, correspondent à des loyers de 15, 10 et 12 francs. Moins que les bâtiments urbains, ces

chaumières — la plupart n'étaient pas autre chose — avaient souffert des désastres du xve siècle ; elles profitèrent aussi beaucoup moins de la hausse ultérieure.

Au xvie siècle, bien qu'on trouve de petites maisons avec jardins pour 2, 3 ou 4 francs par an dans l'Eure-et-Loir, la Sarthe ou le Gard, le paysan des environs de Paris ne peut guère consacrer moins d'une vingtaine de francs à son loyer, il paie même 50 francs à Gentilly et à Boissy-Saint-Léger.

Il est, à ce dernier échelon de la propriété bâtie où la fantaisie n'a pour ainsi dire point de part, beaucoup moins de diversité que dans les villes d'un pays à l'autre et d'une maison à l'autre. Chaque immeuble ici se rapproche toujours beaucoup, dans son prix de vente, de la somme qu'il coûterait à construire de Philippe-Auguste à Henri IV.

Au contraire, depuis le xviie siècle jusqu'à nos jours, nos bourgs, nos villages même ne contiennent plus seulement des chaumières, mais une foule de petites demeures coquettes. C'est ainsi que les maisons de cette catégorie, qui se louaient 12 francs au xvie siècle, c'est-à-dire 42 de nos francs actuels, sont arrivées en 1895 à se louer 91 francs dans les localités de 5 000 habitants et au-dessus, et 71 francs dans les communes rurales inférieures à 2 000 âmes.

CHAPITRE X

PRIX ET LOYERS DES MAISONS AUX TEMPS MODERNES (1600 A 1800).

La propriété bâtie a suivi, au cours des deux derniers siècles, les mêmes oscillations de prix que la propriété rurale. Comme les terres, les maisons de Paris et de province ont continué à hausser depuis 1600 jusque vers 1680; elles ont baissé ensuite à la fin du règne de Louis XIV et sous la Régence, et cette baisse a été telle parfois que quelques loyers sont revenus à leur taux du moyen âge.

De la fin du ministère de Colbert au commencement de celui de Fleury, il y a partout un recul considérable : une maison de la rue Michel-le-Comte, à Paris, louée 2 865 francs en 1665, l'est seulement 1 220 francs en 1713. Même affaisse-

ment de la valeur vénale : un hôtel de Charenton, vendu 10 600 francs en 1654, n'est revendu en 1704 que 9 800 francs. Les immeubles les plus favorisés restent stationnaires.

Il est juste d'ailleurs de faire, dans ces variations, la part de la mode. Autrefois, comme aujourd'hui, certains quartiers ont été brusquement désertés, tandis que d'autres se peuplaient. Le Marais, *nec plus ultra* de l'élégance sous Louis XIII et sous Mazarin, commença à être abandonné au XVIIIe siècle. Après avoir, pendant trois siècles, poussé sa pointe d'abord vers le nord, puis vers l'est, Paris se dirigeait maintenant vers l'ouest, le long de la Seine sur la rive gauche et, sur la rive droite, dans le quartier de la place Vendôme; l'hôtel de Potier-Blérancourt, sur la place Royale, loué 4 900 francs en 1672 et 6 700 francs en 1720, avait baissé à 3 600 francs en 1770, tandis que l'ensemble des loyers parisiens avait plus que doublé d'une date à l'autre.

En province, à la campagne, la hausse avait été générale aussi, du milieu du XVIIIe siècle à la fin de l'ancien régime. Mais ç'a été surtout en notre siècle que s'est faite avec le plus de force l'augmentation de la propriété bâtie : on pourrait citer, à Rouen, une maison de la rue Saint-Nicaise, louée 90 francs en 1788 et 500 francs en 1884. Cependant l'écart n'est pas partout aussi grand : à Lille, les maisons de la rue de Paris, baillées pour 440 francs en

1713, durant la grande baisse, le sont aujourd'hui pour 2 000 francs, soit une plus-value de 350 pour 100 seulement.

Comparée à celle du XVIe siècle, la valeur de la propriété bâtie au XVIIe siècle accuse une hausse très notable, principalement à Paris; mais cette valeur de 1601 à 1700, *mise en regard des prix de vente et de loyer de 1701 à 1800*, ne fait ressortir qu'une augmentation d'un tiers dans la capitale et d'un quart dans les villes de province et à la campagne. Cela tient à la crise que nous venons de signaler qui se produisit aux environs de l'année 1700; les chiffres du règne de Henri IV sont évidemment bien inférieurs à ceux du règne de Louis XVI : dans le premier quart du XVIIe siècle les maisons de Paris valaient 11 800 francs, celles des cités de province 2 300 francs, celles des bourgs et villages 425 francs; tandis que, dans les années qui précédèrent la Révolution, les mêmes immeubles avaient respectivement atteint le prix de 73 500 francs, 5 800 francs et 625 francs.

Mais, aux temps prospères du règne de Louis XIV, les constructions parisiennes avaient coûté en moyenne 40 000 francs, celles des bonnes villes allaient à 6 000 francs, celles des campagnes à 490 francs; or, cinquante ans plus tard (1701 à 1725), les mêmes bâtiments ne se négociaient plus que pour 22 000 francs dans la capitale, 3 200 francs

et 390 francs, selon les localités, dans le reste du royaume.

Le loyer d'une famille villageoise avait été, au XVIe siècle, de 42 francs *actuels*. Il fut, au XVIIe siècle, de 54 francs *de nos jours*; au XVIIIe siècle, il s'éleva *en argent contemporain*, à 63 francs. Il est à l'heure présente de 91 francs dans les communes correspondantes. Les loyers infimes ont crû ainsi beaucoup plus que le pouvoir de l'argent n'a baissé; ils ont positivement augmenté de plus de 100 pour 100 du XVIe siècle au XIXe, de 42 francs à 91 francs.

Sous Henri IV et Louis XIII, on trouve les loyers communs entre 12 et 34 francs à Courbevoie, Colombes, Noisy-le-Sec. Sous Louis XIV, la moyenne se rapproche de 20 francs, somme pour laquelle est affermé le presbytère de Gontaut (Lot-et-Garonne).

Au commencement du XVIIIe siècle, dans la même région, les maisons d'école se louent jusqu'à 5 francs, témoin celle de Rémusat (Drôme); un journalier paie 7 francs de loyer dans l'Eure, un charpentier paie 12 francs dans l'Aisne. A la fin du règne de Louis XVI, une maison décente aux champs, fût-ce dans les pays pauvres, comme le Berry, se louait de 20 à 60 francs.

La valeur vénale de ces immeubles de la dernière classe n'avait augmenté, de 1600 à 1800, que de 50 pour 100. En tenant compte du pouvoir de l'argent, qui était sous Henri IV le triple du

nôtre, et sous Louis XVI le double seulement, le prix réel des maisons paysannes était vraiment, d'une date à l'autre, resté stationnaire.

Beaucoup plus sérieuse est la hausse des loyers dans les villes de province, puisque, de 116 francs au commencement du XVIIe siècle, ils montent à 288 francs à la fin du XVIIIe, ce qui correspond, comme je l'ai dit plus haut, à une valeur vénale de 5 800 francs, à cette dernière époque, au lieu de 2 300 francs à la première. Les bâtiments citadins s'étaient aussi, hâtons-nous de le dire, beaucoup plus modifiés que les habitations villageoises. Du XVIe au XVIIIe siècle, ils avaient gagné tout ce dont la classe bourgeoise, qui les occupait, s'était elle-même enrichie. Elle y avait imprimé son goût nouveau pour le bien-être; la cage ici prenait la mesure de l'oiseau, tandis que la classe des laboureurs croupissait, stagnante.

Celle-ci ne concevait aucune idée de progrès, parce que ses ressources ne lui auraient permis d'en exécuter aucune. Elle ne ressentait aucun besoin, parce qu'elle ne pouvait en satisfaire aucun. Si quelque immeuble, aux champs, s'embellit et s'améliore, ce n'est pas la demeure du rustre, — celle d'un métayer des environs de Marans est citée en 1666, avec considération, par l'agronome Kerbrat, comme la « seule cabane vitrée qui existe dans le canton »[1], — c'est la résidence d'été du

1. *Cabane*, en Poitou et Saintonge, veut dire maison de ferme.

marchand, du petit homme de robe, dont les appétits grandissent avec la fortune.

L'auteur d'une *Chasse au vieil grognard de l'antiquité*, un bon esprit de 1622, qui plaint le temps passé et vante le présent — contrairement à l'éternelle manie des sots de toutes les époques qui font machinalement l'éloge du « bon vieux temps » — écrivait au début du ministère de Richelieu : « Des ignorants disent que les hommes du temps jadis étaient aussi riches, avec leur peu, comme nous avec notre abondance. Je le nie; leur contentement était mesquin. Il y a deux cents ans, nos maisons des champs, même des meilleurs bourgeois des villes, n'étaient que des cabanes couvertes de chaume; leurs compartiments de jardins, des carrés de choux; leurs plus belles vues, une ou deux fosses à fumier. Pas de meubles, presque pas de vaisselle, quelques pots de grès, un bassin de cuivre; le maître, pair et compagnon avec le paysan ».

« Aujourd'hui, conclut le contemporain de Louis XIII, la campagne est enrichie de superbes édifices, maisons bourgeoises en quantité, bâties d'une structure admirable, couvertes d'ardoises, garnies de fontaines et de magnifiques vergers... » Le panégyriste à coup sûr flatte ce tableau; son imagination lui fait décrire comme appartenant à l'ensemble des villas du royaume ce qui n'était encore l'apanage que des environs de Paris ou d'au-

tres grandes cités. Autour de Marseille, en 1630, le Parisien Bouchard comptait plus de 800 de ces maisons de plaisance — bastides ou « métairies ».

Ce qui était l'exception dans le « plat pays » tendait à devenir normal dans les agglomérations urbaines, petites ou grandes. Non que l'adversaire du *laudator temporis acti* de 1622 n'exagère encore la louange du présent, quand il dit que « maintenant les bâtiments des villes sont autant de châteaux, superbes meubles, tapisserie et vaisselle d'argent; autrefois vrais nids à rats, petite porte, bas planchers, petites fenêtres, chambres et antichambres étranglées; le *privé* près de la salle, et dehors une petite étable à loger le mulet et un grand auvent à loger les poules ». Des maisons de ce genre, il en restait encore un bon nombre dans le premier quart du XVIIe siècle. Le mouvement de reconstruction, de renouvellement et de décrassement qui avait pris naissance avec Louis XII et François Ier, fut, sur beaucoup de points, paralysé ou interrompu par les guerres de religion.

A partir de Louis XIV, on sacrifia plus largement aux exigences de l'ornementation. Bien des détails rustiques ne choquaient pas encore, mais déjà les cités recherchaient l'air et l'espace et un certain ordre à défaut de luxe : Lyon avait sa place Belle-cour, Angers son Pré-des-Allemands, Moulins ses Champs-Bonnet, comme Paris sa place Royale. Échevins, « jurés » ou « pairs » munici-

paux osaient parfois démolir pour créer un dégagement utile, élargir une rue, donner à leurs concitoyens l'aisance des coudes.

L'immeuble de province, qui vaut au XVIIe siècle 4 200 francs en moyenne, ressemble plus par conséquent à celui du XVIIIe, qui vaut 5 100 francs, qu'à celui du XVIe, qui ne valait que 1 600 francs.

Les maisons ordinaires se vendaient à Nimes au dernier siècle de 266 francs à 3 300 francs, prix payé par un avocat. Dans cette dernière ville, la fameuse « Maison carrée », aujourd'hui l'orgueil des Nimois, l'une des curiosités locales, morceau d'architecture unique peut-être sur notre sol, n'était payée en 1670, par les Pères Augustins, avec ses jardins et ses cours, que 9 200 francs, soit 18 400 francs en monnaie actuelle. L'hôtel d'un président au Parlement, à Dijon, coûte 16 200 francs; la maison la plus chère vaut 24 000 francs à Nantes, le même prix à Clermont-Ferrand, 35 000 francs à la Rochelle ou à Lille dans la rue Royale, et 90 000 francs à Lyon, dans la grande rue Mercière. Mais ce sont là des immeubles exceptionnels. Le bâtiment dont un plâtrier de Soissons faisait son logis et son magasin valait 2 200 francs, et l'on avait encore au Havre pignon sur rue, en 1788, moyennant un déboursé de 570 francs.

Le loyer moyen, en province, avait été de 220 francs au XVIIe siècle; il fut seulement de 260 francs au XVIIIe. Les maisons de Bordeaux, en

1676, se louaient, suivant les quartiers, de 122 francs à 775 francs. Le duc de Créqui, gouverneur du Dauphiné, payait son hôtel à Grenoble 1 040 francs; le comte de Tressan, gouverneur de Boulogne-sur-Mer, ne payait le sien que 380 francs; un libraire à Bourges est logé pour 118 francs, la « bonne femme » ou sage-femme d'Avallon pour 31 francs.

Les loyers moyens de Lyon, d'après le prix des différents quartiers de la ville, ressortent, sous Louis XVI, à 1 300 francs environ. Particulièrement élevés étaient ceux de Versailles : en 1751, une maison de la place d'Armes rapportait 2 100 francs, une autre, rue du Vieux-Versailles, 4 750 francs. Il est fort possible que ces prix, qu'il faut doubler pour avoir leur valeur actuelle, et qu'expliquait au XVIIIe siècle le séjour de la Cour, ne soient pas beaucoup dépassés, ni peut-être même tous atteints de nos jours, par les mêmes habitations.

A Rouen, au contraire, les loyers allaient de 90 à 342 francs; près Saint-Maclou, un hôtel avec jardin planté d'espaliers, escalier à rampe de fer, écurie pour quatre chevaux, rapportait 315 francs seulement en 1763. Ces chiffres augmentèrent, il est vrai, dans les dernières années de l'ancien régime, où de simples appartements se louèrent autant et davantage que ne faisaient, trente ans plus tôt, des maisons entières.

Bien que les logements, en effet, fussent assez

petits encore et les loyers surtout assez bas, dans la plupart des villes, pour que la majorité des habitants pût jouir, comme propriétaires ou comme locataires, de la totalité d'une maison, — ce qui du reste est aujourd'hui le cas dans les localités de second et troisième ordre, — la plèbe des commerçants besogneux, des artisans brevetés à qui leur illusoire privilège ne procurait pas de quoi vivre, bien que les défenseurs des corporations se soient de nos jours assez légèrement figuré le contraire, devaient se contenter d'une tranche de maison, d'une boutique où ils exerçaient leur industrie, et au-dessus de laquelle était le galetas — le *tristet*, disait-on dans le Midi — qui leur servait de chambre à coucher. A Tulle, la boutique d'un maréchal se loue 19 francs, celle d'un chapelier 11 francs. L'atelier d'un charpentier à Bordeaux coûtait annuellement 70 francs. Tandis qu'à Paris une boutique du Palais dans la « salle des Merciers » coûtait à son locataire 366 francs, un « étal à poissons », à Troyes, ne valait que 9 fr. 50. On acquérait souvent la propriété de ces chambres; les ventes de partie d'un immeuble n'étaient pas rares au XVIIIe siècle.

Evelyn, durant son séjour à Paris en 1647, payait, rue du Colombier, ce qu'il appelle « un bel appartement meublé », 65 francs par mois, soit par an 780 francs; il n'est pas probable toutefois qu'il ait eu à ce prix une installation bien luxueuse. Si

les loyers de province, en effet, avaient pris, dès le XVIIe siècle, une importance beaucoup plus grande que ceux de la campagne, si les premiers avaient augmenté, depuis Henri IV jusqu'à la Révolution, de 150 pour 100, au lieu que les seconds n'avaient haussé que de 50 pour 100, le loyer des maisons de Paris était monté, durant le même laps de temps, au sextuple de son chiffre primitif : de 600 francs en 1601-1625 contre 3 700 francs en 1770-1800; correspondant en capital à une valeur moyenne de 73 000 francs, dans le dernier quart du XVIIIe siècle, au lieu de 11 800 francs dans les premières années du XVIIe siècle.

Cette plus-value extraordinaire de la propriété bâtie se produisit surtout de 1601 à 1700. Elle eut pour cause à la fois le renchérissement des terrains et celui des matériaux de construction. Le progrès du luxe y joua son rôle, l'aisance accrue de la bourgeoisie parisienne, et aussi l'immigration dans la capitale d'une partie de la haute noblesse, de la noblesse riche tout au moins, qui devenait la « haute noblesse » en dépensant ses revenus à Paris, et qui, de tous les coins du royaume, vint y élire domicile. Le prix moyen des immeubles parisiens, qui avait été de 4 420 francs au XVIe siècle, sauta au XVIIe à 29 600 francs.

Au siècle suivant, l'augmentation fut beaucoup moindre. Quoique le sol n'ait cessé de hausser, sous Louis XV et Louis XVI, presque dans la

même proportion que sous Louis XIII et durant la première moitié du règne de Louis XIV, la valeur des maisons ne ressort, de 1701 à 1800, qu'à 39 800 francs, c'est-à-dire à *34 pour 100* de plus que pendant les cent années précédentes. Cela tient à la baisse des immeubles de 1701 à 1725 : baisse énorme; puisque, après avoir été de 40 500 francs en 1651-1675, le prix moyen de la maison comprise dans le périmètre de nos fortifications se trouva réduit en 1701-1725 à 22 700 francs.

Ce chiffre de 22 700 francs pèse lourdement sur la moyenne générale du XVIIIe siècle, et compense en quelque sorte le chiffre de 73 500 francs, qui représente les années très chères de Louis XVI. D'autant plus que, durant le demi-siècle qui sépare la mort du Régent de celle de Louis XV, les maisons de Paris qui valurent en moyenne 31 500 fr. se trouvaient coûter moins cher encore que sous le ministère de Richelieu ou sous celui de Louvois, puisqu'elles avaient valu 34 000 francs en 1626-1650 et 32 000 francs en 1670-1700.

C'est que les salaires et les matériaux avaient diminué; ils exigeaient, de qui voulait bâtir, de moindres déboursés au XVIIIe siècle qu'au XVIIe. Par suite, la différence qui existe entre les prix des maisons correspond presque exclusivement à la différence de valeur des terrains : supposons un immeuble occupant une superficie de 400 mètres

carrés, moyenne convenable dans notre Paris de 1895 aussi bien que dans le Paris de Louis XV ou de Louis XIV. Or 400 mètres du terrain parisien coûtaient au XVIIe siècle 1 800 francs, tandis qu'ils valaient au XVIIIe siècle 11 200 francs. La distance de 9 400 francs qui sépare ces deux siècles, équivaudrait ainsi à la hausse de 10 200 francs environ que nous constatons dans les prix des maisons.

La valeur vénale des immeubles de la capitale, au commencement du XVIIe siècle, descend jusqu'à 2 200 francs, prix de la maison d'un maçon, rue du Vert-Bois, en 1604, et s'élève jusqu'à 249 600 fr., prix de l'hôtel de Gondi, que la reine Marie de Médicis acheta pour le prince de Condé. Ce devait être une demeure quasi royale si l'on songe à la fortune des Condé et au train qu'ils avaient mené dans les dernières années du XVIe siècle.

Ce dernier chiffre n'était pas du reste si extraordinaire qu'il paraît au premier abord, puisque l'hôtel d'Effiat, rue Vieille-du-Temple, se vendait 183 000 francs en 1634, l'hôtel de Sillery, rue Saint-Honoré, 257 000, et l'hôtel de Bassompierre, place Royale, 163 000 francs. L'immeuble le plus cher est l'hôtel de Longueville que l'État, en 1657, achète par voie d'expropriation 570 000 francs pour les agrandissements du Louvre; mais il est vraisemblable, puisqu'il s'agit d'une vente forcée et d'un seigneur alors bien en cour, que cette somme comprend une part d'indemnité. Hormis

ces logis princiers nous ne rencontrons, de 1601 à 1700, qu'une seule bâtisse bourgeoise dont le prix dépasse 100 000 francs : c'est une maison de la rue des Saints-Pères, d'une contenance de 600 mètres carrés seulement.

Les constructions sont exceptionnelles encore qui atteignent de 50 000 à 100 000 francs; ainsi une maison de la place Royale ayant 14 mètres de long sur 54 mètres de large (par conséquent 756 mètres carrés de superficie) vaut 75 000 francs en 1671; et c'est l'époque de la plus grande cherté. L'hôtel d'Épernon, en 1674, est vendu 69 000 francs, rue Vieille-du-Temple; dans la même rue on demandait, en 1635, 62 000 francs, par l'intermédiaire des « Avis du bureau d'adresses » de Théophraste Renaudot, d'une maison composée de trois salles, quatre chambres, « avec belles peintures », dépendances, remises et écuries pour 5 chevaux. L'immeuble habité par « le sieur Jean-Baptiste Poquelin, marchand tapissier », père de Molière, au coin de la rue Saint-Honoré et de la rue des Vieilles-Étuves, était, en 1638, vendu 59 000 francs.

Le célèbre « Hôtel de Bourgogne », qui était loué comme salle de spectacle 100 écus par mois en 1634, au temps du *Cid* et de *Cinna*, par conséquent sur une base de 7 500 francs par an, n'est vendu en 1676 que 32 000 francs.

C'est en général le peuple des menus fonction-

naires, des marchands de second ordre, qui se partage la propriété bâtie, de 20 000 à 30 000 francs, en bordure des rues de la Bûcherie, des Gravilliers, aux Ours, de Poitou. Quant aux édifices des dernières catégories, inférieurs à 15 000 francs, ce n'est pas seulement sous le règne de Henri IV que nous en relèverons dans Paris, mais aussi dans la seconde moitié du règne de Louis XIV, rues des Lombards, Quincampoix, des Filles-Dieu, etc.

Au commencement du XVIIIe siècle des chiffres aussi bas n'ont plus de quoi surprendre, tellement ils sont devenus usuels. Nous rencontrerons à foison dans tous les quartiers des maisons qui ne passent pas 10 000 francs, qui même sont *offertes* par les propriétaires — lorsqu'il s'agit de renseignements fournis par les *Petites Affiches* du temps — à ces prix modestes, et ont été laissées peut-être plus bas encore par ceux qui voulaient s'en défaire, rues du Petit-Bac, des Petits-Champs, Baillif, d'Orléans... Un bon immeuble ne vaudra pas plus de 18 000 francs rue Notre-Dame-des-Victoires. A Chaillot, village qui ne paraissait plus aussi éloigné du centre que cent ans auparavant, lorsque Richelieu écrivait : « M. le maréchal d'Effiat est allé se baigner à Chaillot, d'où je pense qu'il reviendra demain », à Chaillot donc, une maison de quatre petits étages, ayant chacun deux chambres, valait 4 900 francs.

De 1726 à 1750 la valeur vénale augmente peu; en 1751, une « grande et belle maison » de la place Vendôme se vend 98 000 francs, — elle vaudrait un million au moins d'après les transactions récentes dont ces propriétés ont été l'objet; — l'hôtel de Potier-Blérancourt, place Royale, vaut 70 000 francs. Mais ces prix, les plus hauts de leur temps, avaient plus que doublé au moment de la Révolution.

Nul ne se doutait, au milieu du XVIIe siècle, que Paris était destiné à se doubler du côté de l'ouest. Quand Richelieu quitta son logement de la rue des Mauvaises-Paroles, pour s'installer au Palais Cardinal, il se trouvait en plein désert. Les particuliers qui avaient acheté les terrains autour de son parc, en bordure de la rue nouvelle, dite « de Richelieu », — d'assez minces personnages en général : un juré-maçon, un maître charpentier, un orfèvre, — étaient tenus, par leur contrat d'acquisition, à construire ou du moins à élever des murs pour soutenir les terres, « afin de mettre ladite rue à hauteur compétente ». En effet elle était beaucoup plus haute du côté du rempart (le boulevard Montmartre d'à présent) que du côté de Paris. La différence de niveau était telle que cette rue (non pavée encore en 1640) était impraticable, et les rares maisons, bâties du côté de la porte Richelieu, inaccessibles. Et l'on ne parvenait pas, malgré des injonctions

réitérées, à faire utiliser les terrains par leurs propriétaires.

Au moment de la Révolution une maison de la rue Richelieu valait couramment 90 000 francs; il en est de 180 000 francs rue du Mail et boulevard Poissonnière, de 390 000 francs au coin de la rue du Temple et du boulevard du même nom, de 140 000 francs faubourg Saint-Honoré et rue d'Anjou, au coin de la rue de la Ville-l'Évêque. Elles atteignent 80 000 francs rues de la Chaussée-d'Antin, de Gaillon, Saint-Thomas-du-Louvre. Certes, on peut encore se procurer des bâtiments plus modestes, pour 30 000, 20 000, 10 000 francs même, dans les quartiers commerçants, comme le faubourg Saint-Martin, les rues Montmartre ou Saint-Antoine.

Mais, tandis que, trente ans auparavant, des chiffres aussi infimes que ces derniers n'étonnaient personne, tandis qu'ils étaient la règle en 1760, ils sont devenus l'exception en 1789. Le nombre des voies nouvelles, des quartiers bâtis sous Louis XV, principalement dans le voisinage des boulevards, est considérable : et ce sont les maisons de ces quartiers-là qui se vendent le plus cher, comme celles du Marais sous Henri IV, celles du faubourg Saint-Germain sous Louis XIV, comme celles des Champs-Élysées actuels.

Lorsqu'on achetait, en 1780, pour 22 000 francs une maison rue de l'Arbre-Sec, on était loin du

temps où le roi Louis XIII rendait une ordonnance pour défendre aux bouchers de la cour d'établir leurs échoppes dans cette rue (1630), mû, disait-il, par la considération que « cet embarras, outre qu'il ôte l'embellissement *d'une des plus grandes rues de notre ville*, nous incommode fort en notre particulier; tous les princes, seigneurs, ambassadeurs, devant passer par ladite rue pour nous venir trouver dans le Louvre, dont elle est la principale avenue ».

La moyenne des loyers parisiens avait été de 600 francs au commencement du XVIIe siècle; en cinquante ans elle tripla et quadrupla presque : 2 200 francs en 1651-1675. Elle était retombée, sous la Régence du duc d'Orléans, à 1 140 francs, et avait remonté à 3 700 francs lors de la réunion de l'Assemblée constituante. Un avocat payait, en 1601, 3 100 francs par an, rue Saint-Pierre-aux Bœufs. Il est vrai qu'un fripier de la rue Guérin-Boisseau ne payait que 200 francs en 1614. L'ambassadeur d'Angleterre, lord Cherbury, louait 5 000 francs par an l'hôtel qu'il habitait rue de Tournon (1620). Ce chiffre de 5 000 francs fut d'ailleurs beaucoup dépassé dans la suite : Tallemant, qui accuse Mme de Coislin « d'avoir fait renchérir les maisons au point où on les a vues », dit qu'elle payait 2 000 écus (9 760 francs) pour l'hôtel d'Estrées, rue Barbette; somme qui représente, au pouvoir de l'argent, 20 000 francs de

notre monnaie. Mais c'était là le maximum des locations dans le Paris de 1660; et peut-être n'y en avait-il pas plus de trente en toute la ville à ce taux ou à un taux approchant.

Dans le Paris de 1895, il est 1413 loyers de 13 000 à 26 000 francs et il en est 460 supérieurs à 26 000 francs, parmi lesquels un certain nombre ne donnent pas la jouissance de maisons entières.

Donnerons-nous quelques aperçus des logements dans la première moitié du siècle? En 1633, une maison neuve de la place Maubert, composée de six chambres, un pavillon avec « étude », deux caves, deux boutiques, une cour et un puits, se louait 830 francs. Pour 3 300 francs on avait un beau logis, près du Louvre, avec sept chambres, cabinets, grande salle, jardin et écurie pour onze chevaux. Il ne faut pas perdre de vue que les « chambres » d'alors étaient de véritables salles : la « chambre bleue », décrite par Sauval, où recevait la marquise de Rambouillet, était un très vaste salon; quant aux « cabinets », c'étaient des locaux de moindre dimension, mais aussi grands pour le moins que les chambres de nos appartements modernes.

Trente ans plus tard (1663), les maisons les plus ordinaires allaient de 1 000 à 3 000 francs; il est vrai qu'un « maître-balayeur » de la rue des Filles-Dieu est logé pour 260 francs par an; mais c'est là une demeure ouvrière. Il en sera tout autrement

au commencement du XVIIIe siècle : les loyers de 300 à 800 francs seront assez communs, même dans le centre, en plein quartier Vivienne, où la Bourse venait de s'installer. Sous le ministère de Fleury le loyer du collège Sainte-Barbe ne dépassait pas 1 420 francs.

La hausse que nous avons remarquée, pour la valeur des maisons, à la fin du règne de Louis XVI, se signale naturellement pour les loyers. A cette époque, un imprimeur paie 2 800 francs rue Saint-Jacques; sur les quais de Bourbon, d'Orléans et de l'Horloge, les baux vont de 1 500 à 3 000 francs; ils montent à 12 000 francs rue du Bac. L'hôtel de la comtesse de Gramont, rue de Bourbon-Saint-Germain, est loué 6 300 francs. Il va de soi que les simples appartements coûtent beaucoup moins : on a quatre pièces rue Sainte-Anne, au troisième étage, pour 600 francs, et trois pièces, rue d'Orléans, au premier, pour 135 francs par an.

Quelque minimes que paraissent les chiffres de ces derniers loyers comparés aux chiffres actuels, la hausse des terrains, dont les 7 800 hectares qui constituent la surface du Paris contemporain, a été bien autrement importante que celle de la propriété bâtie.

Au XVe siècle, le mètre carré, qui avait baissé depuis le moyen âge, ne valait plus, dans l'enceinte de nos fortifications, que 2 centimes et demi; au XVIe siècle, il valait 0 fr. 56; au XVIIe, il

coûtera 4 fr. 50, et au XVIIIe, 28 francs. Je n'ai certes pas la prétention d'enseigner que ces moyennes doivent être acceptées comme l'expression d'une exactitude mathématique. Cependant la proportion dans laquelle figurent côte à côte les prix nombreux que j'ai recueillis, depuis ceux tirés des quartiers du centre, en pleine valeur, et des quartiers non bâtis qui les entourent, jusqu'à ceux de la banlieue de jadis, livrée alors à la grande culture, aujourd'hui comprise dans le périmètre parisien; cette proportion, dis-je, est assez conforme à la réalité des faits.

Tout au bas de l'échelle nous trouvons à Vaugirard des terres en vignes qui valent sous Louis XIII un centime et moins d'un centime le mètre carré. Les prix varient de 6 à 11 centimes dans les faubourgs Saint-Jacques et Saint-Marcel. Ils montent à 16 centimes dans le faubourg du Roule, à 23 centimes aux alentours de Saint-Germain-des-Prés.

Nous ne possédons aucun chiffre au XVIIe siècle qui dépasse 14 francs, dans les meilleures rues du Marais, et 8 à 9 francs dans le faubourg Saint-Germain, sous Louis XIV. Sous Henri IV les terrains en bordure des rues de Seine et Jacob se vendaient de 70 centimes à 4 francs, au maximum. Pour son jardin du Luxembourg, la reine Marie de Médicis acheta, en 1613, huit hectares et demi qui lui revinrent à 9 centimes le mètre et, peu après, deux autres hectares, qui, cette fois, lui coûtèrent

plus de 4 francs. Pour 75 000 francs, Anne d'Autriche acquérait, dix ans après, la surface nécessaire à l'abbaye du Val-de-Grâce, l'hôpital militaire d'aujourd'hui.

Le long de la rue du Bac on avait du terrain à 1 et 2 francs en 1640; en 1671, on en avait à 75 centimes entre les Tuileries et le Cours-la-Reine, dans les Champs-Élysées. Au faubourg Montmartre, où l'on achetait des jardins à 53 centimes le mètre en 1630, on paie en 1690 le terrain de façade 3 fr. 90.

Au coin du quai d'Orsay et de la rue du Bac, un chantier de 2 000 mètres carrés, dit « la Grenouillère », se vendait 27 francs le mètre sous la régence du duc d'Orléans, tandis qu'auprès de la rue de Sèvres on ne payait pas plus de 33 centimes. A la même époque, rue Saint-Honoré, près de la rue Royale, le terrain ne coûtait que 14 francs le mètre — on en offrait 3 400 mètres à ce prix.

Dans les dernières années de l'ancien régime, de 1775 à 1790, le sol parisien se payait 56 centimes le mètre rue Blomet, à Vaugirard; 2 francs dans le quartier Monceau, près de la rue de Courcelles d'aujourd'hui; 3 francs derrière l'Observatoire, près la barrière Saint-Michel. Il valait 11 francs dans la rue de la Chaussée-d'Antin, 15 francs dans la grande rue du Roule, suite du faubourg Saint-Honoré, 38 francs au faubourg Montmartre, 45 francs rue de l'Université, près la

rue de Bellechasse, et 62 francs dans la rue des Filles-Saint-Thomas.

Il est un terrain qui, par l'ampleur de sa surface, mérite d'être cité : celui d'une ferme de 83 hectares que possédait l'Hôtel-Dieu en 1529 sur l'espace aujourd'hui occupé par les jardins du Luxembourg, l'Observatoire et leurs environs. Au XVe siècle, un semblable domaine avait pu valoir 20 000 francs; au XVIe, il valut 460 000 francs maximum, et aujourd'hui, à 200 francs le mètre, il représenterait un capital de 166 *millions de francs*. Peut-être faudrait-il, pour trouver une hausse analogue sur une aussi large échelle, aller jusqu'à Londres, où Hyde-Park, qui correspond à nos Champs-Élysées et à nos Tuileries réunis, acheté par la Chambre des communes, en 1652, à un marchand du nom de Wilcox, pour 425 000 francs, vaudrait aujourd'hui sans doute 200 millions au moins, s'il était mis en vente.

De 1790 à nos jours l'augmentation des maisons parisiennes a repris avec une ardeur extrême. Mais nous ne pouvons mettre en regard des vingt arrondissements actuels de Paris de Louis XV, qui en contenait à peine dix.

Seuls, ces dix premiers arrondissements, auxquels se bornait, il y a un siècle, le chef-lieu du royaume et desquels proviennent exclusivement nos renseignements sur la *propriété bâtie*, peuvent être assimilés au chef-lieu de notre république. Or,

dans ces arrondissements, en 1895, le prix moyen d'un immeuble est de 260 000 francs. C'est donc à 260 000 francs qu'est montée notre construction de 40 000 francs, au siècle dernier, soit une hausse de 550 pour 100. La hausse du terrain que nous avons évalué, pour la totalité du périmètre des fortifications, à 28 francs le mètre au XVIIIe siècle, et qui vaut aujourd'hui 130 francs, n'aurait été que de 360 pour 100.

Restent les dix arrondissements excentriques qui, au moment de la Révolution, étaient en dehors de la capitale. Ils renferment 55 000 maisons, évaluées à 66 000 francs chacune. Celles-ci composaient cette ceinture de banlieue, moitié rurale, moitié urbaine, dont la propriété ne pouvait se classer ni parmi les villages ni parmi les villes de province. Si toutefois nous l'assimilons à ces dernières, où les maisons se vendaient, voilà un siècle, 5 800 francs, nous les trouverons onze fois et demie plus chères qu'elles n'étaient alors, tandis que l'ensemble des cités françaises n'a progressé que d'un peu plus du double : de 5 800 francs à 13 800 francs.

Un statisticien aussi ingénieux que prudent, M. de Foville, interprétant les résultats de cette enquête colossale, estimait à 17 milliards la somme que coûterait aujourd'hui Paris s'il était à vendre. Il comprenait naturellement dans ce total, avec les 83 000 maisons privées, les monuments publics,

les terrains non bâtis, le sol des rues et des promenades. Qu'aurait donc coûté le Paris de nos pères?

Au XVIe siècle, où l'on comptait dans la capitale 14 000 maisons, la propriété bâtie représenterait 52 millions de francs. En accordant à chaque immeuble une contenance de 400 mètres carrés, les maisons, avec leurs cours et leurs jardins, auraient occupé un espace de 560 hectares. Il resterait ainsi 7 240 hectares (sur 7 800) non bâtis, ou supposés tels; quoique à la vérité il y eût dans ce périmètre qui représentait alors les faubourgs et la banlieue de la capitale de François Ier et de Henri III, un assez grand nombre de constructions semi-rurales et d'habitations de plaisance. A 56 centimes le mètre, ces 7 240 hectares formaient, il y a trois cents ans, un chiffre de 40 millions de francs qui, joint aux 52 millions de maisons, constituent un prix total de 92 millions pour le Paris du XVIe siècle.

Au XVIIe siècle, les 20 000 maisons de Paris valaient ensemble 593 millions, et les 7 000 hectares non bâtis pouvaient être évalués à 317 millions, soit un total de 910 millions, c'est-à-dire près de dix fois plus que cent ans avant, pour la capitale des derniers Valois.

La valeur de celle de Louis XV s'élève à son tour à plus du triple de celle de Louis XIV : 2 milliards 900 millions, dont un milliard pour les 26 000 maisons qui se trouvaient dans les limites

de l'octroi d'alors, et 1 900 millions pour les 6 760 hectares de terrain.

En 1895, nos 83 000 maisons parisiennes atteignent le prix de 10 milliards 800 millions, et les 4 500 hectares de sol nu correspondent à une somme de 5 milliards 800 millions. C'est donc une valeur de 16 milliards et demi à 17 milliards que possède le Paris actuel, soit une hausse de 460 pour 100 depuis le XVIIIe siècle, de 1 700 pour 100 depuis le XVIIe siècle, et de 17 900 pour 100 depuis le XVIe siècle.

Et si l'on veut connaître la hausse positive, *en tenant compte du pouvoir d'achat de l'argent* aux diverses époques, on trouve que notre capitale de 1895 a encore deux fois et demie plus de prix que celle de Louis XVI, huit fois plus de prix que celle de Louis XIV, cinquante fois plus de prix que celle de Henri III.

Bien entendu cette différence est loin d'être tout entière un bénéfice. Mais pour le sol, appartenant aux particuliers, des maisons bâties ou à bâtir, la plus-value est purement gratuite. Elle n'est le résultat d'aucun effort de la part de ceux à qui elle a profité.

La propriété urbaine est donc, de toutes les formes de la richesse, celle qui s'est le plus développée depuis le moyen âge et depuis les temps modernes, parce que les maisons des villes, de Paris surtout, ont augmenté à la fois en nombre et en valeur. Les

heureux détenteurs de ces parcelles du territoire national ont été exceptionnellement favorisés par le sort. La propriété rurale vient ensuite; elle aussi a crû en valeur, parce que l'hectare cultivé se vend et se loue beaucoup plus cher que jadis, et qu'il y a, dans l'intérieur de nos frontières, une quantité beaucoup plus grande d'hectares cultivés qu'il n'y en avait au XVIe ou au XVIIe siècle. Cette propriété rurale paraît aujourd'hui menacée; ses prix ont fléchi fortement sur certains points, et l'on peut se demander si elle n'est pas condamnée à l'immobilité ou au retour en arrière; si la crise de fermage qu'elle traverse se dénouera par une diminution des baux, ou si l'on parviendra à maintenir le taux des locations, soit par de nouvelles découvertes agricoles, ce qui est possible, soit en élevant artificiellement, au moyen de droits de douane, le prix des subsistances et des matières premières.

Il est peu probable que cette dernière hypothèse se réalise, du moins pendant un temps bien long.

Il peut donc arriver que la propriété rurale d'à présent subisse, jusqu'à un certain point, le sort de la propriété mobilière d'autrefois, qui a énormément augmenté en quantité dans le monde, mais diminué énormément aussi en valeur, parce qu'elle devenait plus abondante. Il peut arriver que le prix de la terre et des produits de la terre, qui n'ont cessé de renchérir pendant des siècles, *tandis que*

le prix du travail demeurait invariable jusqu'à 1800, soit soumis à cette loi qui a frappé jadis le loyer de l'or et de l'argent. Les propriétaires fonciers *ruraux* suivraient les propriétaires mobiliers dans leur décadence, tandis que continuerait la hausse triomphale des salaires, que notre siècle a inaugurée et qui fait sa gloire.

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS..... I

LIVRE PREMIER

L'ARGENT

CHAPITRE PREMIER

LE POUVOIR DE L'ARGENT..... 1

Difficulté de le connaître.

Acception très vaste de ce terme : « pouvoir général des métaux précieux ». — En quoi il diffère du « prix de la vie ». — Changement de la quantité et du prix des diverses marchandises selon les siècles. — Inventaire des valeurs, impossible à dresser. — Notre mode de recherche : trois pouvoirs de l'argent, suivant les recettes et les dépenses pour les classes ouvrière, moyenne et riche.

Erreurs sur la décroissance prétendue fatale du pouvoir de l'argent. — Ce pouvoir dans l'antiquité par comparaison avec le moyen âge. — Hausse du prix de la vie de 1200 à 1390; baisse de 1390 à 1520. — Hausse nouvelle de 1520 à 1600; invasion des métaux précieux de l'Amérique. — Opinions du monde financier au XVIe siècle.

Les fluctuations du pouvoir de l'argent ne sont signes ni de prospérité, ni de misère, si l'on n'en connaît pas les causes. — Probabilité d'une production abondante de métaux précieux aux XIIIe et XIVe siècles. — La hausse et la baisse du prix de la vie de 1200 à 1600. — Elle est indépendante des événements politiques. — Emploi de l'or et de l'argent aux usages domestiques, plus grand au XVe siècle qu'au XIVe et au XVIe. — Cause de la baisse des prix de 1390 à 1500. — Coefficients moyens du pouvoir de l'argent de 1200 à 1600, par rapport à son pouvoir actuel.

Les variations du pouvoir d'achat des métaux précieux, aux XVIIe et XVIIIe siècles, sont peu connues, quoique importantes. — Ce pouvoir a haussé sous Henri IV, est redescendu à deux fois et demie le nôtre sous Louis XIII, et à deux seulement sous Louis XIV jusqu'en 1675. — Il a ensuite remonté jusqu'en 1715 sans discontinuer, et s'est maintenu jusqu'en 1750 au triple de son pouvoir actuel. — Moindre production de métaux précieux dans la première partie du XVIIIe siècle. — Depuis 1750 jusqu'à la Révolution, le pouvoir de l'argent descend à nouveau au double du nôtre. — Sa hausse fictive pendant la Révolution.

CHAPITRE II

LES MONNAIES ET LES MÉTAUX PRÉCIEUX..... 40

Deux sortes de monnaies : l'une *réelle*, l'autre *de compte*. — Monnaies de compte qui subsistent encore en France dans le langage. — La livre tournois à l'avènement de saint Louis. — Longévité des pièces de monnaie d'autrefois; il en est qui durent plus de six siècles. — Droit d'émettre de la monnaie n'emporte pas, pour un souverain, celui d'en imposer l'usage.

Diverses monnaies « de compte » : livres parisis, de Provins, angevine, du Mans, de Bretagne. — Toutes subissent, dans leurs variations, l'influence de la monnaie tournois. — Livre sterling.

Conversion des livres tournois en francs. — Tolérances de titre et de poids pour les anciennes monnaies. — Des deux sortes d'altérations monétaires : sur la nature du métal ou sur sa valeur en livres-monnaie. — Droits des princes à cet égard d'après les idées du temps. — Altérations seigneuriales et royales. — Les altérations monétaires des rois n'ont jamais eu d'influence sur le prix des marchandises dans le commerce. — Preuves que nous en avons; immobilité des prix exprimés en livres. — Comment le peuple parvenait à se garantir de la fausse monnaie de l'État. —

Différence des prix officiels avec les prix réels des métaux précieux.

Monnaies étrangères. — L'Europe du moyen âge est plus cosmopolite que la nôtre à cet égard. — Cet état de choses se prolongea jusque sous Louis XIV. — La diversité d'origine des espèces augmente à mesure que l'on remonte dans les temps féodaux.

Des conversions fautives de livres en francs, faites d'après les tables de N. de Wailly. — Variations du rapport de l'or avec l'argent. — Influence de l'avilissement de la livre-monnaie sur la fortune mobilière.

Baisse de la livre-monnaie, de 1600 à 1800. — La décroissance étant insensible paraît fatale, et les créanciers ne protestent pas. — Les précautions prises pour maintenir les droits féodaux ont pour résultat de les anéantir. — Rapport de l'or à l'argent dans la circulation monétaire des derniers siècles ; numéraire existant au XVIIe siècle. — Quantité d'or beaucoup plus grande aujourd'hui qu'autrefois, en proportion de la quantité d'argent. — Influence nulle du système de Law sur les prix, au XVIIIe siècle. — Les cours officiels des métaux, pendant la durée du Système, ne sont pas adoptés par la masse de la nation.

CHAPITRE III

LE TAUX DE L'INTÉRÊT ET LES VALEURS MOBILIÈRES..... 71

Le taux de l'intérêt, ou *loyer* de l'argent, n'a pas subi les fluctuations de son *prix*, ou de son pouvoir sur les marchandises. — Rapport de l'argent « à louer » avec l'argent « à vendre ». — Distance qui sépare anciennement l'intérêt mobilier de l'intérêt foncier. — Variations et causes qui ont influé sur le taux de l'intérêt. — Préjugés sur le prêt d'argent ou « usure ». — Part de responsabilité des lois et des mœurs. — L'homme est alors une marchandise, l'argent n'en est pas une. — Intérêt mobilier, selon les pays et les siècles, de 1200 à 1600. — Intérêt foncier ; il est plus élevé pour les biens ruraux que pour les maisons des villes.

Rentes foncières. — Leur confusion inexacte avec les hypothèques. — Leur morcellement et leur transmission courante. — Ce sont de vraies valeurs de bourse. — Autres biens mobiliers du moyen âge : rentes en grains, rentes « constituées », titres de « Monts » ou actions de banques. — Emprunts d'État ; ce sont, au début, des cadeaux faits au roi par les sujets riches. — Rentes

viagères créées par les communes. — Valeurs au porteur sans analogie aujourd'hui : droits à dommage-intérêts; rançons des prisonniers de guerre; vassalités pécuniaires et hommages rendus pour de l'argent.

Le prêt à intérêt est libre au XVIIe siècle. — Les « rentes foncières », moins nombreuses, ne sont plus la principale valeur mobilière. — Les « rentes constituées » ou « pensions » prennent leur place. — Emprunts municipaux fractionnés en parts minimes. — Sociétés commerciales par actions dès le règne de Louis XIII. — Rentes sur les coches et carrosses. — Les charges judiciaires ou financières sont des biens meubles d'espèce nouvelle; elles représentent parfois de simples rentes au porteur. — L'État, jusqu'à Colbert, emprunte à 8 et 9 p. 0/0; les provinces et les villes empruntent à 4 et 5 p. 0/0. — Prêts à 7 p. 0/0 par les capitalistes aux commerçants en gros. — Causes qui maintiennent le taux de l'intérêt mobilier stationnaire au XVIIe siècle. — Baisse de ce taux au XVIIIe siècle; on se contente alors, pour rentes viagères, de l'intérêt servi auparavant aux rentes perpétuelles. — L'intérêt foncier s'abaisse, vers 1700, à 4 p. 0/0, et vers 1750, à 3 1/2 p. 0/0.

CHAPITRE IV

LE CRÉDIT ET LE COMMERCE DE L'ARGENT..... 99

Le commerce de l'or et de l'argent au moyen âge, monopolisé de fait par les juifs. — Causes que l'on peut assigner à leur spécialité dans ce négoce. — Mépris dont ils sont l'objet. — Rôle des Templiers dans la banque; leurs opérations jusqu'au XIVe siècle. — Grand nombre des *Lombards* dans les campagnes. — Leurs rapports avec les souverains et les seigneurs avant 1350. — Leur expulsion après la peste noire; elle est de peu de durée. — Alternatives de faveurs et d'injustices dont les juifs sont l'objet au XVe siècle. — Concurrence qui leur est faite au XVIe siècle par les chrétiens; joailliers prêteurs; institutions de crédit. — Lettres de change; mandements; divers systèmes anciens de mobilisation de l'argent par les écritures. — Monnaies fiduciaires; *loquis* de Gênes. — Conditions très dures des prêts à cause de l'aléa du remboursement; *courtiers en paroles*. — Difficultés des transports d'espèces. — Oscillations du change. — Cherté de la monnaie d'or.

Création des offices de *courtiers de change*. — Ils sont investis

du monopole de la négociation des lettres et billets. — La Place-au-Change sous Henri IV. — Change international très élevé; nous est, en général, défavorable au XVIIe siècle. — L'exportation du numéraire, interdite partout, s'effectue partout néanmoins. — Projet d'un change public. — Le Gouvernement est à la discrétion de la banque privée pour ses besoins de trésorerie.

Les quatre foires annuelles ou *payements* de Lyon. — Leur forme. — Efforts du haut commerce en faveur de la liberté des transactions. — Lettres de change *en blanc*; changes réels et simulés. — Le prêt sur gages à l'étranger; projets de monts-de-piété en France. — *Monts-de-grains* ou *frumentaires*. — Assurances sur la vie; tentatives avortées. — Assurances maritimes; primes excessives. — Banquiers étrangers en France; leur rôle nous est profitable. — Financiers français au XVIIe siècle. — Crédit de l'État au XVIIIe siècle. — Crédit privé, législation sur les faillites.

CHAPITRE V

LA RUINE DES ANCIENS CAPITALISTES..... 126

Disparition fatale des fortunes mobilières du moyen âge; dépréciation de celles des temps modernes; causes qui l'ont amenée. — Valeur intrinsèque et relative de 1 000 livres tournois et revenu qu'elles procurent en 850, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1789 et 1895. — Mille francs de revenu du XIIIe siècle sont aujourd'hui réduits à 3 fr. 70. — Portée sociale de cet avilissement des biens meubles. — Tous les capitalistes mobiliers sont de date récente. — Destinée toute différente des capitalistes fonciers jusqu'à ce jour; dangers qui les menacent. — Mouvement perpétuel des fortunes privées de toute nature. — Fluctuations inhérentes à l'individu ou dépendantes de causes extérieures. — Mystère qui plane sur l'histoire de la plupart des familles. — Vicissitudes, déclassements, ascensions des races; exemples.

S'il y a eu, au moyen âge et sous l'ancien régime, des fortunes comparativement aussi grandes qu'aujourd'hui. — Fortune du feu baron de Rothschild; à quelles sommes elle correspondrait aux XIIIe, XIVe et XVe siècles. — Les conditions économiques du moyen âge s'opposent à la confection de la richesse. — Idées jalouses de nivellement industriel qui avaient dicté la législation d'alors. — Sort réservé à l'extrême opulence. — Mouvement d'affaires des derniers siècles. — Le banquier Fugger. —

Mazarin. — Les fortunes anciennes, détruites, ont été remplacées par de nouvelles fortunes, beaucoup plus grandes. — Conséquences de la baisse du taux de l'intérêt pour la classe ouvrière.

LIVRE II

LA TERRE

CHAPITRE PREMIER

LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES. — LE SERVAGE..... 151

Phénomènes économiques anciens. — Le servage; commerce de l'argent défendu, commerce de l'homme permis. — Le serf est une partie notable de la propriété foncière. — Le « respect » féodal, immeuble par destination. — Degrés du servage selon les localités et nuances dégradées de libération selon les siècles. — Le serf n'est pas forcément attaché à la terre. — Le maître donne, vend ou échange ses serfs suivant sa volonté: il vend les enfants sans les parents, et réciproquement. — Servage découle de la filiation; croisements hors la seigneurie, ample matière à procès. — Trois sortes de serfs : domestiques, journaliers et fermiers. — Le seigneur hérite de ses serfs; mainmorte; elle n'est en général que de quelques livres tournois. — Transactions sur les successions serves; le *chevage*. — Causes économiques qui firent disparaître le servage.

Que cet affranchissement n'a pas eu de motifs philanthropiques ou religieux. — Le servage est rare ou a disparu de bonne heure en Normandie, Languedoc, Bretagne. — Époque de la transformation dans le reste de la France. — Influence médiocre de l'institution des communes sur l'abolition du servage rural. — Droit d' « attrait », ses bornes naturelles. — L'affranchissement a été provoqué par le besoin de bras et le renchérissement de la terre cultivée. — Restrictions à la liberté nouvelle. — Le seigneur, à l'égard des affranchis, se modèle sur l'absolutisme familial. — Étroite dépendance de certains vassaux nobles. Servages mitigés

et facultatifs. — L'esclavage pur subsiste jusqu'à la fin du XVIe siècle. — Prix des esclaves de toute origine.

CHAPITRE II

LA TERRE AU PAYSAN. — LE CENS..... 184

Des formes de la propriété au moyen âge. — Des idées anciennes sur la propriété du travail. — Jouissances collectives du sol, vaines pâtures. — Avant la féodalité, la propriété individuelle est extrêmement bornée. — Elle progresse avec la civilisation; la Révolution française la fortifie et l'affranchit. — La terre aux temps mérovingiens; formation de la fortune ecclésiastique; les couvents défrichent et peuplent.

Période du paysan propriétaire; révolution économique. — L'*accensement*; son importance et son développement sous saint Louis. — Doctrine de l'Église sur la propriété personnelle. — Transformation dans la possession du sol; le « bail à cens » est une vente, non un fermage. — Texte des contrats; formules de ces aliénations. — Seule entrave à la propriété roturière : défense de la vendre à des nobles ou gens d'église. — *Retrait censuel.* — Avantages que le censitaire et le seigneur trouvèrent dans la vente à cens. — Le paysan censitaire acquiert le fonds sans rien débourser. — Il profitera de toutes les plus-values. — Trois ou quatre couches superposées de propriétaires, depuis l'accensement jusqu'aux temps modernes. — Leurs destinées. — Faculté de déguerpissement ou d'*exponction* dont jouit le censitaire. — Inconvénients du bail à cens pour les propriétaires de maisons. — Des revenus accessoires et indirects du bailleur. — Cens d'un « bonjour ». — Le cens emporte droit de suzeraineté. — Après l'accensement, il ne resta plus d'autres grandes propriétés que les propriétés collectives. — Défrichements successifs et retours à l'état inculte d'une même terre. — La propriété des bourgeois est indifféremment noble et roturière, depuis le XVIe siècle. — Partage et transmission des biens fonciers; la législation y est hostile. — Ses vains efforts pour empêcher la propriété noble de passer aux roturiers.

CHAPITRE III

DROITS DES MAITRES PRIMITIFS. — REVENUS FONCIERS INDIRECTS. 207

Les droits appelés « féodaux » remontent à l'abolition du servage. — Ils sont, à l'origine, un progrès : ils cantonnent le sei-

gneur dans une part invariable des produits fonciers. — Persistance de la condition servile en certaines localités. — Droits sur les personnes et sur les choses, payables en nature, en argent ou en travail. — Avantages que les vasseaux trouvent d'abord au régime de la capitation. — Mauvaise qualité des redevances en nature. — Les corvées, exagérées ou adoucies à tort par certains historiens. — Contributions féodales indirectes : péages, banalités de fours et moulins. — Celles-là sont à un taux assez raisonnable. — Leur importance diminue avec le temps, celle des péages augmente. — Droit de transmission sur les immeubles. — Très élevé au moyen âge, il devient, dans les temps modernes, l'objet de conventions isolées. — Rachats et amoindrissements des droits féodaux. — La notion de la propriété varie jusqu'à la Révolution, — Le privilège de la chasse; il est de date récente. — La chasse, jadis, n'était pas un plaisir, mais un devoir, parfois obligatoire pour le seigneur. — Les restrictions ne distinguent pas d'abord le noble du roturier. — Location de chasses par des paysans. — Le gibier se faisant plus rare au XVIe siècle, la noblesse veut se le réserver.

Droits féodaux très réduits au XVIIe siècle. — Un seul s'accroît : le monopole de la chasse. — Ses abus. — La noblesse, là-dessus, se montre intraitable. — Les redevances seigneuriales dans l'opinion. — La longue durée les sert et leur nuit à la fois. — Bribes de chevalerie qui subsistent dans les baux. — Prix de location des fours et moulins banaux, des greffes et tabellionages. — Diminution de taxes par les variations de la monnaie. — Fraude des paysans. — Les propriétés compliquées du moyen âge deviennent difficiles à défendre. — Effet de l'absentéisme sur les revenus nobles. — Les « masures de château ». — Jurispudence du midi en matière de « franc-alleu ». — Quelques conséquences singulières de l'abolition des droits féodaux : l'État s'en trouve appauvri; certaines familles nobles s'en trouvent enrichies.

CHAPITRE IV

LES FERMAGES MODERNES..... 230

Anciennes formalités solennelles de prise de possession des immeubles. — Motifs probables de ce symbolisme qui dure jusqu'à la Révolution. — Différence fondamentale du cens avec le fermage. — Le cens subsiste, au XVIe siècle, à côté du fermage; il disparaît au XVIIe siècle. — Tenures intermédiaires : domaines

congéables en Bretagne, *waldrecht* en Alsace, « droit de marché » en Picardie. — Droits réciproques du *foncier* et du *superficiaire*. — Vains efforts faits, au XVIIIe siècle, pour détruire le « droit de mauvais gré ». — L'emphytéose sous ses formes multiples; elle est limitée généralement à un siècle. — Comment ce mode d'exploitation cesse; il n'est plus usité, à la fin de l'ancien régime, que dans les régions pauvres. — Baux « à vie » ou à « trois vies ». — Diminution de durée des baux au XVIe siècle; plaintes des anciens agronomes à ce sujet. — Cet état de choses est la conséquence de la civilisation. — « Fermes générales » des grands domaines baillées à des bourgeois. — Inconvénients de ce régime. — Conditions ordinaires des baux. — Le métayage, sa diminution.

La part du propriétaire dans le produit net des terres a augmenté aux temps modernes; celle du fermier a diminué. — Quotité du fermage exprimé en nature, principalement en blé, depuis le XIIIe siècle. — Différences locales provenant des facilités d'exploitation ou de la densité de la population. — Influence du voisinage des terres cultivées sur les terres incultes. — L'État, copartageant nouveau du produit des terres au XVIe siècle. — Inégalité de la répartition ancienne des tailles; des exemptions. — Chiffres de l'impôt direct dans diverses communes depuis Louis XII, et comparaison avec les quatre contributions directes d'aujourd'hui.

CHAPITRE V

TRANSFORMATIONS DU SOL RURAL ET ANCIENS PROCÉDÉS AGRICOLES..... 252

Pas de cadastre dans les trois quarts du royaume. — Les populations y sont hostiles par crainte de l'impôt. — *Terriers* et *compoix* des pays d'États. — Reproches qu'on leur a faits. — Les « allivrements » sont assez souvent revisés. — Façon dont on les dresse. De quelques cadastres communaux. — Étendue des territoires incultes d'autrefois, comparativement à ceux de nos jours. — Sols conquis, abandonnés et reconquis. — Des changements de cultures; adaptations successives du sol. — Nombreux défrichements de 1200 à 1350. — L'ensemble du pays est cependant loin d'être mis en valeur. — Recul au XVe siècle. — Renaissance agricole sous Louis XII; elle devance les progrès de la population. — Arrêt au XVIe siècle par suite des troubles. —

Desséchement de marécages, diminution de la surface forestière et extension de la surface cultivée au XVIIe siècle. — Le terrain gagné en quatre-vingts ans est reperdu en vingt ans à la fin du règne de Louis XIV. — Reprises sous Fleury; ardeur agricole à la fin de l'ancien régime, plus grande qu'à aucune autre époque. — On se dispute le sol banal des pâtures. — Influence de la Révolution sur la propriété collective.

Le morcellement, pour les terrains en culture, date des âges féodaux. — Mouvement de concentration à partir du XVIe siècle. — Les grandes et moyennes propriétés se reconstituent. — Mêmes phénomènes à l'étranger. — Ce qu'il reste de morcellement en 1789. — Mobilité ancienne des parcelles; fréquence des ventes. — La division de la surface *cultivée sous Louis XVI* n'a pas beaucoup augmenté depuis cent ans. — Résultats de l'extrême division du sol. — Son influence sur le prix de la vie dans une nation. — Concurrence qui menace les héritages fonciers dans l'avenir.

Renouvellement des procédés et du matériel agricole depuis cent cinquante ans. — Assolements traditionnels du moyen âge. — Engrais anciens; la marne. — Pas de progrès à cet égard depuis le XIIIe siècle jusqu'en 1789. — Prix du fumier. Amélioration des instruments; changements des charrues; leur prix. — Le glanage légal. — Charrettes, tombereaux; leur prix. — Valeur comparée des autres outils ruraux.

CHAPITRE VI

VALEUR DES TERRES LABOURARLES (1200-1600)..... 289

Procédé suivi pour l'établissement des moyennes, par vingt-cinq ans, de la valeur et du revenu des diverses natures de sol : terres labourables, prés, vignes, bois, etc. — Combinaison des moyennes de la valeur vénale et des moyennes du revenu capitalisé, nécessaire pour corriger les écarts de chiffres. — Les prix et revenus recueillis aux tableaux proviennent surtout de petites étendues de terre, seules comparables aux nôtres, et non de domaines. — La contenance « utile » des domaines est difficile à déterminer; ils jouissent en outre de droits féodaux, non susceptibles d'être capitalisés.

Valeur de la terre au XIIIe siècle, sous Saint Louis. — Sa hausse à 261 francs l'hectare sous Philippe le Bel. — C'est le chiffre le plus

élevé de tout le moyen âge. — État probable du commerce des terres avant l'affranchissement; il y en a peu sur le marché. — Hausse des céréales. — L'accroissement de la population maintient le prix de la terre. — Comparaison des prix de 1890 avec les prix successifs de 1200 à 1325. — Que la hausse de la propriété foncière n'a pas été constante mais a subi de longs reculs. — La baisse des terres commence en 1326-1350; ses motifs; elle est un indice de progrès; multiplication des « ventes à cens ». — Seconde cause de baisse (1351-1375), les troubles matériels. — L'avilissement des cours continue au XVe siècle; il atteint son point le plus bas en 1451-1475. — Dévastation de la France pendant un demi-siècle; le pays semble retourner à la barbarie. — Les revenus tombent à néant; la culture cesse dans un grand nombre de localités.

La France est longue à renaître; moyennes des prix des diverses régions à l'issue de la guerre de Cent ans. La terre est *trente-trois fois* moins chère que de nos jours. Le mouvement reprend diversement suivant les provinces. — Les prix se relèvent en 1475-1500, péniblement; mais la hausse foncière est plus grande qu'elle ne paraît, eu égard au prix de la vie en général. — Causes économiques de la prospérité du royaume sous Louis XII. — Temps d'arrêt dans la hausse en 1501-1525. — Fin de l'état stationnaire, hausse du XVIe siècle. — La terre triple de valeur, nominalement; la baisse du pouvoir de l'argent de 1526 à 1600 atténue fort la plus-value réelle. — Les prix de 1576 à 1600 dépendent de la sécurité relative de l'exploitation du sol; désastres causés par les guerres religieuses. — Les denrées de première nécessité atteignent des cours inouïs. — Comparaison des prix du moyen âge entre eux (1200 à 1600), en tenant compte du pouvoir de l'argent.

CHAPITRE VII

VALEUR DES TERRES LABOURABLES (1600-1800), DES PRÉS, VIGNES ET BOIS (1200-1800) 309

Prospérité agricole sous Henri IV; elle est très rapide. — Différences entre la fin du XVIe siècle et la fin du XVe. Baisse de la terre en 1601-1625, moins grande que la hausse du pouvoir de l'argent. — Les défrichements continuent; leur effet sur la valeur vénale du sol. — Chemin respectivement parcouru,

depuis le moyen âge jusqu'à l'an 1600, par les possesseurs de biens meubles et immeubles. — Situation des uns et des autres en 1200, en 1300, en 1400, en 1500. — Prix extrêmes et moyens de l'hectare en 1601-1625. — Minorité de Louis XIII peinte, économiquement, sous des couleurs trop noires. — Guerre de Trente ans, glorieuse mais très lourde. — La situation matérielle empire jusqu'aux traités de Westphalie et même au delà. — Valeur des terres maintenue en 1626-1650 par le prix exagéré de produits peu abondants. — Désastres causés par les armées, de 1635 à 1655. — Période féconde sous Colbert; la terre augmente de près des deux tiers (1651-1675). — Le blé baisse d'un cinquième.

Crise foncière à la fin du XVIIe siècle. — L'hectare de terre retombe de 481 à 265 francs en 1701-1725. — Part qui revient, dans cette baisse, à la hausse du pouvoir de l'argent au XVIIIe siècle. — Nouveau mouvement ascensionnel de la propriété, de 1750 à 1790; il atteint son apogée sous Louis XVI.

Prix des prés; comparaison des prés et des labours. — La différence est plus grande que de nos jours. — Baisse des prés et des vignes du XIVe au XVIe siècle. — Causes probables de ces changements. — Les vignes d'autant plus chères que le climat leur est moins propice. — Prix des vignes proportionnés, non à la qualité du vin, mais à la facilité du placement. — Exemple tiré des principaux crus de Bourgogne. — Prix très élevés des prés de l'Ile-de-France par rapport au reste du pays. — Augmentation des bois de 1601 à 1675, moins grande qu'au siècle précédent.

CHAPITRE VIII

REVENUS DES DIFFÉRENTES NATURES DE SOLS (1200-1800)..... 322

L'augmentation du revenu foncier depuis le moyen âge a été beaucoup moindre que celle de la valeur vénale. — Cette valeur vénale du sol a augmenté deux et trois fois plus que les autres marchandises. — Le revenu foncier augmente moins que le capital aux XVIIe et XVIIIe siècles; il va de 14 à 26 francs l'hectare. — Rapport de l'argent et de la terre.

La propriété foncière de 1790 comparée à la propriété actuelle; des changements survenus depuis cent ans. — La terre française comparée à celle de l'Europe et du monde entier. — Évaluation du total des revenus agricoles en 1789. — Exagération

des chiffres de Lavoisier et Necker. — Étendue du territoire cultivé de la France en 1600, en 1790 et en 1890.

Distinctions à faire entre les évaluations des prix de la *terre labourable* et celles de la *superficie agricole* du pays. — Les terres cultivées étaient autrefois infiniment moins nombreuses que de nos jours; la proportion entre les cultures diverses n'était pas la même. — Les propriétaires de terres défrichées, dans le cours des siècles, ont réalisé un bénéfice positif, déduction faite de l'intérêt du capital incorporé au sol.

CHAPITRE IX

PRIX ET LOYERS DES MAISONS AU MOYEN AGE (1200-1600)..... 334

Le changement des villes et des maisons les rend difficilement comparables d'une époque à l'autre. — Les constructions des temps anciens, qui subistent encore, ne peuvent être prises pour types. — Un élément est demeuré immuable : le terrain. — Prix du mètre dans l'enceinte des fortifications parisiennes. — Pourquoi nous avons pris le périmètre actuel pour base des moyennes. — Prix de terrains, de 1200 à 1300, près du Louvre, quai de la Tournelle, rue de la Parcheminerie, faubourgs Saint-Marcel, Saint-Honoré, Montmartre, près Notre-Dame-des-Champs, à Belleville, etc. — Fluctuations énormes du XIVe au XVIe siècle. — Le gouvernement, au commencement du XVIIe siècle, est hostile en principe aux agrandissements parisiens. — Le Pré-aux-Clercs et le sol des hôtels du faubourg Saint-Germain en 1789. — Histoire des variations de prix de quelques emplacements depuis les XIIIe et XIVe siècles jusqu'à nos jours : trois hectares au faubourg Montmartre depuis 1234; trois hectares près le Nouvel-Opéra depuis 1380.

Prix et loyers des maisons de Paris, rues Notre-Dame, du Temple, Saint-Denis, Saint-Landry, etc. — Hôtel de la comtesse d'Artois, en 1254. — Loyer d'un chanoine, d'un homme d'armes, d'un conseiller au parlement, d'un charpentier, d'un potier, d'un apothicaire, de « femmes amoureuses », etc. — Décadence du XIVe siècle et surtout du XVe à partir de 1426. — La baisse des revenus urbains contribue à la dégradation des immeubles. — Saut très brusque de la propriété bâtie à partir de Louis XII. — Changements de prix et de loyers d'une même maison à différentes époques, entre 1200 et 1600,

Maisons des villes de provinces et des villages. Difficultés de faire la répartition de ces deux catégories par suite de leurs vicissitudes successives. — Rapports anciens du prix des immeubles de province et de la campagne, avec celui des immeubles parisiens, comparés à leur rapport en 1890. — Petits prix des demeures ordinaires des villes. — Maisons seigneuriales. — Loyers à Évreux, Nimes, Montpellier, Soissons, Laon, Limoges, Troyes, Nantes, Lyon, Lille, Avignon, Perpignan, Orléans, Grenoble, Bourges, Arras, etc. — Prix des boutiques, étaux et chambres. — Prix et revenus des habitations de la campagne, en général, des chaumières. — Il a peu varié du XIIIe au XVIe siècle. — Comparaison avec le prix actuel.

CHAPITRE X

PRIX ET LOYERS DES MAISONS AUX TEMPS MODERNES (1600-1800). 369

La propriété bâtie subit, de 1600 à 1800, les mêmes fluctuations que la propriété rurale. — Part de la mode dans les oscillations des immeubles urbains; vogue et abandon de certains quartiers. — Moyennes du prix des maisons de province et de la campagne. — Habitations rurales : loyer des paysans; il a augmenté de 100 p. 0/0 du XVIe siècle au XIXe, même en tenant compte de la baisse du pouvoir de l'argent. — Hausse peu importante du XVIIe siècle au XVIIIe. — Valeur des maisons d'école, presbytères, masures avec jardin et simples chaumières.

La hausse des loyers dans les villes de province est beaucoup plus grande. — Les bâtiments citadins se modifient plus que les logements villageois. — Transformation des villes, de 1600 à 1790. — Prix des maisons à Limoges, Tulle, Beaucaire, Clermont-Ferrand, Dinan, Montélimar, Saintes, Troyes, Boulogne-sur-Mer, Soissons, le Havre, Vesoul, Évreux, Bordeaux, Nimes, etc. — Loyers à Dijon, Nantes, Lille, la Rochelle, Bourges, Grenoble, Châteaudun, Fontainebleau, Chartres, Rouen, Lyon, etc. — Prix à Versailles et dans la banlieue de Paris, à Charenton, Vanves, Vincennes, Boulogne-sur-Seine, Courbevoie. — Loyer des boutiques ou étaux, des appartements et des chambres.

Maisons de Paris : leur hausse du sextuple depuis Henri IV jusqu'à la Révolution. — Ses causes; enchérissement beaucoup plus grand du XVIe siècle au XVIIe que du XVIIe au XVIIIe siècle. — Il tient à la baisse de 1701 à 1725. — Influence de la diminution des

matériaux et des salaires à cette époque. — Prix et loyers des maisons de Paris, de 1601 à 1790. — Exemples tirés des rues Vieille-du-Temple, Saint-Honoré, Dauphine, des Saints-Pères, des Petits-Augustins, Galande, Saint-André-des-Arts, Sainte-Croix-de la-Bretonnerie, Mauconseil, de Richelieu, de la Ville-l'Évêque, d'Anjou, de la Chaussée-d'Antin, Gaillon, Montmartre, des faubourgs Saint-Antoine et Saint-Martin, des places Royale et Vendôme, etc. — La moyenne du loyer d'une maison parisienne monte de 600 francs en 1600 à 2 250 en 1675, retombe à 1 140 lrancs en 1625 et s'élève à 3 700 francs en 1789. — Composition d'un logement au XVIIe siècle.

Les terrains ont haussé beaucoup plus que les maisons : de 2 centimes et demi le mètre carré au XVe siècle à 56 centimes au XVIe siècle, 4 fr. 50 au XVIIe siècle et 28 francs au XVIIIe siècle. — Prix selon les quartiers : Vaugirard, le Marais, le Luxembourg, Champs-Élysées, faubourgs Saint-Jacques, Saint-Marcel, Montmartre, du Roule, rues des Saints-Pères, Notre-Dame, Royale, quai d'Orsay, etc.

Comparaison du prix des maisons et des terrains de Paris en 1790 et en 1890. — Hypothèse sur la valeur totale des 7 800 hectares du Paris actuel (propriété bâtie et non bâtie), aux XVIe, XVIIe, XVIIIe siècles et de nos jours. — Conclusion.

965-13. — Coulommiers. Imp. PAUL BRODARD. — P7-13.

HF.
A951f
185022
Author Avenel, Georges d'
Title La fortune privée à travers sept siècles.

University of Toronto
Library

DO NOT
REMOVE
THE
CARD
FROM
THIS
POCKET

Acme Library Card Pocket
Under Pat. "Ref. Index File"
Made by LIBRARY BUREAU